

Saksframlegg

Reduksjon av tomgang i kommunale boliger

Arkivsaksnr.: 09/9548

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet tar saken til orientering.
2. Formannskapet ber rådmannen fremlegge en sak med reviderte retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig der dagens praksis innskjerpes slik at kun de med størst behov for bolig innvilges kommunal bolig, og at det i hovedsak skal gis kun ett boligtilbud til søkere til kommunal bolig.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen

1. Bakgrunn

Rådmannen mener at Trondheim kommune har for høyt tomgangstap i sine boliger. Med tomgangstap menes tap av husleieinntekter når en bolig ikke er utleid. I kommunens bolig og eiendomssystem (BOEI) kodes boligen med årsak til hvorfor den står tom; ombygging, bygningsskade, salg, klargjøring etter utflytting og tildeling fram til leiligheten er innflyttet.

Tomgang i kommunale bolig fører til:

- Færre boligsøkere blir hjulpet ved at en del av boligmassen står tom.
- Tomgangstap reflekteres i husleia – leietaker betaler tomgangstapet i form av høyere husleie.
- Tomgang reduserer kommunens omdømme som boligforvalter

Fram til januar 2005 var søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig organisert samlet under en kommunal enhet, Boligenheten. Boligenheten samarbeidet både med Trondheim eiendom, som har ansvar for vedlikehold og klargjøring av leiligheter, og med Helse og velferd både i forhold til søkere til kommunal bolig og til leietakere som hadde behov for tjenester.

Ved omorganisering i 2005 ble søknadsbehandling knyttet til kommunal bolig fordelt på fire helse – og velferdskontor, mens ansvaret for tildeling av konkret bolig ble liggende på Boligenheten. Endringen innebar at arbeidet knyttet til søknadsbehandling og tildeling av bolig ble fordelt på fem enheter i stedet for på en enhet. En desentralisert modell der flere sosial- og helse relaterte tjenester er samlet, forenkler søkerens kontakt med hjelpeapparatet. Utfordringen knyttet til dette er imidlertid at prosessene blir mer komplekse som følge av at flere enheter må samhandle, og i tillegg krever omorganisering opplæring som tar tid.

Til tross for en rekke ulike tiltak fra involverte parter har tomgangstap vært et stort problem de siste årene. I 2008 var det økonomiske husleietapet knyttet til ut og innflytting av ca 700 boliger på ca kr 9 mill.

I budsjettet for 2009 er det vedtatt innsparing på kr 500.000 i forbindelse med ny organisering av bolig tjenestene og kr 1.000.000 med bakgrunn i forventet reduksjon av tomgangen i kommunale boliger.

Rådmannen legger med dette fram en sak for formannskapet om tomgangstap i kommunale boliger. Saken begrenses til å omhandle tap av husleie fra en bolig blir fraflyttet og nøkler er levert Trondheim eiendom til ny leietaker har inngått leiekontrakt og betaler husleie. Ved inn og utflytting benyttes to tomgangstyper:

- tomgang klargjøring som er tomgang på grunn av vedlikehold av bolig etter utflytting
- tomgang tildeling som er tomgang i perioden fra boligen er innflyttingsklar og fram til ny leietaker har inngått leiekontrakt og er ansvarlig for husleia

Saken beskriver dagens situasjon som viser omfanget av tomgangstapet i 2007, 2008 og hittil i år, utfordringer knyttet til det å være kommunal utleier og hvilke tiltak som settes i gang med forventet innsparing for å redusere tomgangstapet.

1. Omfanget over tomgangstap i kommunale boliger i 2007, 2008 og hittil i 2009

Gjennomsnittelig taper Trondheim kommune kr 144,- pr dag (2008) pr bolig som står tom. En samlet

Trondheim kommune

reduksjon på en dag i tomgang utgjør en besparelse på ca kr.100 000,- (kr 144 x 700 innflyttinger) årlig.

Tabell 1. Oversikt over gjennomsnittlig antall dager en bolig står tom og samlet tomgangstap:

	Klargjøring gj.snitt antall dager	Tildeling gj.snitt antall dager	Sum snitt antall dager en bolig står tom	Sum tomgangstap
2007	53	53	106	9. 138.169
2008	42	47	89	8. 993.527
Jan-Mars 2009	31	59	90	2.346.000 (9.384.000 pr år)

Gjennomsnittlig tidsbruk fra nøkler er levert til nye leietaker har inngått leiekontrakt var 89 dager i 2008. Det ble i gjennomsnitt brukt 42 dager til å klargjøre boligen for utleie. I tillegg gikk det enda 47 dager i gjennomsnitt før boligene ble leid ut. Så langt i år har det vært en nedgang i tomgang klargjøring og en viss økning i tomgang tildeling sammenlignet med 2008. Denne saken beskriver tiltakene som rådmannen vil innføre for å redusere tomgang tildeling.

2. Kort om venteliste for kommunal bolig

Trondheim kommune disponerer ca 4000 boliger (inkl Boligstiftelsen). Dette tilsvarer 23.9 boliger pr 1000 innbygger (pr 31.12.2008 - Kostra). Til sammenligning har Bergen 20, Stavanger 20.7 og Oslo 19.6. Det er en stor søkermengde til kommunens uleieboliger, og av 1184 nye søknader ble 49 % innvilget i 2008. For tiden står 539 personer på venteliste for tildeling av kommunal bolig; 451 personer er innvilget ordinære utleiebolig og 88 personer har behov for bolig og omfattende tjenester.

Sammenlignbare kommuner har også et høyt antall personer på venteliste. Bergen hadde 400 søkere på venteliste for ordinære utleieboliger pr 31.12.2008. Til disse boligene var det 800 søknader i 2008.

Retningslinjene for søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig avviker noe mellom de ovennevnte fire byene. Som et eksempel har Trondheim kommune en lavere inntektsgrense for å komme i betraktning for kommunal bolig enn Bergen.

Rådmannen oppfatter den lange ventelisten av boligsøkende som svært høy, sett i lys av at det samtidig er så mange innflyttingsklare boliger.

3. utfordringer knyttet til det å være kommunal boligutleier

Kommunen har en del spesielle utfordringer i forbindelse med sin boligutleie som bidrar til å øke tomgangstapet. Rådmannen vil peke på følgende forhold.

a. Stor slitasje i kommunale boliger

Leiekontrakten i et kommunalt utleieforhold er hjemlet i husleieloven, og kommunen stiller de samme krav til plikter hos sine leietakere som en privat utleier gjør overfor sine leietakere. Indre veldikehold av bolig er et eksempel på en av pliktene leietaker har. Leietaker skal på egen bekostning sørge for at boligen til enhver tid er i samme stand som ved innflytting, med unntak av det som følger av vanlig slitasje og elde.

Trondheim kommune

Kommunens utleieboliger tildeles de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er personer med rus-, psykiske-, sosiale- og andre helseproblemer og flyktninger. Av erfaring vet vi at mange kommunale leietakere ikke greier å ivareta sin bolig. Dette fører igjen til stor slitasje på kommunens boligmasse. Gjennomsnittlig botid i kommunal bolig er 7,5 år, og vi ser at indre vedlikehold i botiden ikke blir ivaretatt av leietaker.

Etter hver utflytting må Trondheim kommune som huseier sikre at boligen er uteibar, og at ikke boligverdien forringes som følge av manglende vedlikehold.

Tabell 2: Oversikt over vedlikeholdsbehovet

Istandssettingsbehov	Andel av ledige boliger
Behov for lite vedlikehold, under kr 10.000	Ca 20 %
Behov knyttet til vanlig slitasje og elde	Ca 60 %
Behov for vesentlig vedlikehold med kostnader på kr 100.000 og mer	Ca 20 %

Andelen av boliger med behov for vesentlig istandsetting har vært stigende, og omfattende istandsetting fører til økt tomgang klargjøring.

b. Riktig bolig til riktig beboer:

Det er en utfordring å skaffe egnet bolig tilpasset søkers behov. Enhver ledig bolig vil ikke nødvendigvis passe for alle. Som nevnt tildeles kommunenes utleieboliger til de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Søkergruppen til kommunal bolig er en sammensatt gruppe med ulike behov. Ved tildeling av bolig må det tas hensyn til boligsøkers behov, beboersammensetningen i huset, bomiljøproblematikk og problematikk i nærmiljøet for øvrig. Arbeidet med å finne riktig bolig til riktig boligsøker tar derfor tid og krever samarbeid med aktuelle enheter internt i kommunen og eksternt. Om man ikke bruker nok tid på å finne rett bolig til rett person, vil fort tomgangstapet øke fordi flere må bytte bolig oftere.

c. Innflyttingsprosessen:

Før innflytting i bolig er det viktig å foreta en befaring/overtakelse av boligen sammen med ny leietaker. Hensikten med dette er å la leietaker se boligen før kontraktsinngåelse, men også like mye å kunne gi informasjon om boligen og tekniske forhold samt gjennomgang av leietakers plikter knyttet til leieforholdet. Slik informasjon er viktig og nødvendig og kan bidra til at leietaker i større grad tar ansvar for sin bolig. Det er derfor viktig at det settes av tid, og at slik befaring/overtagelse opprettholdes. Fram til i dag har det vært avsatt tre dager i uken hvor det foretas befaring/overtagelse, noe som i enkelte perioder har vært i knappeste laget. Dette har igjen ført til ventetid på å få avtale om visning noe som igjen fører til ytterligere tomgangstap.

d. Flere boligsøkere avslår tilbud:

Et stort tomgangstap skyldes også at et stort antall boliger ble tildelt flere ganger. Ifølge dagens rutiner er det lagt opp til at leietaker kan flytte inn i boligen dagen etter befaring/overtagelse av boligen, men praksis er en annen. I 2008 var det i gjennomsnitt 62 % flere boligtildelinger enn faktiske innflyttinger på grunn av at boligsøker takket nei, eller ikke møtte på avtalt befaring /overtagelse.

Eksempel på dette:

I februar 2008 sto 119 boliger tomme. Av disse ble 37 boliger tildelt to eller flere ganger, og de 37 boligene utgjorde alene 99 boligtildelinger. Hver boligtildeling består av en arbeidsprosess som innebærer å finne mest mulig egnet bolig til en boligsøker ut fra de behov vedkommende har, kontakt mot boligsøker,

Trondheim kommune

avklare visnings- og kontraktsavtaler og utsendelse av tilbudsbrev. Dette eksemplet viser 99 boligtildelinger på det gitte tidspunktet som ikke førte til innflytting i bolig. Samme tendensen ser vi også i februar 2009, hvor 30 boliger av et antall på 112 er tildelt flere ganger.

e. Uegnede boliger:

I oversikt over tomme boliger, er det enkelte leieobjekt som peker seg ut ved at de har stått ledig lenge. En viktig årsak er at en del leieobjekt er vanskelig å leie ut på grunn av størrelse og standard. I tillegg eier kommunen boliger som er regulert bort, og som på sikt skal rives. Det foretas et minimum av vedlikehold i disse boligene, noe som gjør disse lite attraktive for våre boligsøkere.

Kommunen har til enhver tid en løpende vurdering av sin boligportefølje og det foretas endringer i boligmassen for å tilpasse boligene ut fra boligsøkernes behov. Dette er imidlertid prosesser som tar lang tid og i mellomtiden legges det et stort press på å få leid ut såkalt uegnede boliger for å unngå tomgangstap. I praksis vil det si at det legges press på boligsøkere til å ta i mot et boligtilbud som vi i utgangspunktet vet ikke er tilfredsstillende ut fra leietakers behov. I enkelte tilfeller fører dette til at de problemene boligsøker har forsterkes, og ny flytting må foretas. I andre tilfeller kan et slikt tilbud være en mellomløsning for de som er helt uten bolig fram til annen bolig skaffes.

Styret i Boligstiftelsen for trygdeboliger har tatt konsekvensene av at de har uegnede små hybler i Saupstadringen 5 C, D og E og har vedtatt å avvikle hybelutleie i takt med avviklingen av eksisterende leiekontrakter. Budsjetterte husleieinntekter for eiendommen reduseres i takt med avviklingen av utleien.

4. Tiltak for å redusere tomgangstapet i kommunale boliger

For å redusere tomgangstapet er det spesielt viktig at klargjøring og tildeling foregår parallelt. For å få til dette ser vi at samhandling og arbeidsprosesser knyttet til klargjøring og tildeling kan gjøres mer rasjonell. I tillegg vil riktig økonomisk belastning av tomgangstapet innad i Trondheim kommune gi insitamenter til effektive prosesser.

4.1 Bedre samhandling mellom ansvarlige enheter:

a. Innskjerping av samhandlingsrutinene:

De ulike enhetene som har ansvaret for kommunale boliger har i fellesskap utarbeidet samhandlingsrutinene ”Rutiner ved oppussing og tildeling av kommunale boliger” som omhandler tydelig ansvarsfordeling mellom enhetene fra en leilighet fraflyttes til det inngås leiekontrakt med ny leietaker. Rådmannen vil sørge for at eksisterende rutiner implementeres og bruken innskjerpes.

b. Kvalitetsikring av informasjon i felles dataverktøy:

Bolig og eiendomsregisteret (Boei) benyttes av alle enheter som er involvert i forhold til kommunale utleieboliger. De ulike enhetene er helt avhengig av at informasjonen som ligger der er korrekt. Informasjon både om boligsøker og om kommunens boliger er viktig for de som skal tildele bolig. Datakvaliteten har dessverre ikke vært nøyaktig nok. Dette fører til usikkerhet blant brukere av systemet for eksempel ved boligtildeling. En viktig forutsetning for at klargjøring - og tildelingsprosessen skal foregå parallelt er at den informasjon som ligger i vårt felles dataverktøy er til å stole på. Alle brukere av dataverktøyet har i utgangspunktet et felles ansvar for dette. Rådmannen vil følge opp kvalitetssikringen av data i bolig- og eiendomsregisteret.

4.2 Raskere klargjøring av bolig etter utflytting.

Trondheim kommune

a. Endret arbeidsprosess for klargjøring av boliger:

Trondheim eiendom har i 2008 endret arbeidsprosessen for klargjøring av bolig etter utflytting. Ansvarsforhold og arbeidsmetodikk er nå klarere definert slik at den enkelte vedlikeholdsplanlegger eier prosessen for egne tiltak helt fra leietaker sier opp til boligen er klar for ny leietaker. Den nye organiseringen ble iverksatt 1. august 2008. Som vist i tabell 1, er gjennomsnittlig antall tomgangsdager for klargjøring blitt redusert. Sammenlignet med 2008 er antall dager så langt i år blitt redusert med 11 dager - en nedgang på 26 prosent.

b. Ny praksis ved utflytting av kommunal bolig:

Trondheim eiendom har fra 1. januar 2009 innført en ny rutine ved oppsigelse av leieforholdet. Etter at Trondheim eiendom har mottatt oppsigelsen tas det kontakt med leietaker for å avtale tidspunkt for befaring av boligen før utflytting. Hensikten med befaringen er å påse at boligen tilbakeleveres i henhold til leiekontraktens bestemmelser, blant annet om boligen er ryddet og rengjort. Dette innebærer at levering av nøkler, befaring av bolig og fastsettelse av ferdigstillelsesdato gjøres på samme dag. Noe som igjen innebærer en besparelse på tidsbruk på omtrent en uke sammenlignet med tidligere da befaring ble gjort etter at nøkler var innlevert hos Trondheim eiendom. Erfaring så langt viser at denne praksisen fører til at boligen i større grad blir levert tilbake tømt og rengjort, noe som igjen fører til reduserte vedlikeholdskostnader for Trondheim kommune.

Allerede ved melding om oppsigelse skal de som tildeler boliger få beskjed om at bolig vil bli ledig, slik at forberedelse til tildeling kan starte.

4.3 Raskere tildeling av bolig:

a. Forbedring av bestilling av bolig:

Grunnlaget for boligbestilling (søkerens behov) har ikke vært presise nok, og har manglet viktig og relevant informasjon om boligsøker som er nødvendig for valg av riktig bolig. Boligbestillingen må derfor forbedres for å sikre at enhet med ansvar for tildeling av bolig kan tildele en riktigst mulig bolig ut fra søkerens behov. Ny informasjon i form av eget skjema for boligbestilling er utarbeidet og legges inn i felles dataverktøy, Gerica som benyttes av boligsaksbehandlere og boligtildelere i Helse og velferd. En forutsetning for en god boligbestilling er at det foretas en god kartlegging av søker ved søknadsbehandlingen.

b. Klarere ansvarsfordeling – ny organisering av boligtildelingsarbeidet

Det foretas organisatoriske endringer som tydeliggjør ansvarsforholdene. All boligtildeling skal heretter foretas av Enhet for service og internkontroll (Esikt) med unntak av boligtildeling knyttet til flyktningebosetting og Ungbo. Byomfattende tildelingsteam som tildelte boliger med tjenester legges ned. Dette vil frigjøre ressurser til å jobbe med boligtildeling og raskere innflytting av ny leietaker.

Ved tydeliggjøring av ansvarsforholdet ønskes det lagt en større myndighet til Esikt som kjenner boligmassen og bomiljøet, og som ut fra boligbestillingen vurderer hva som er det optimale tilbudet kommunen kan gi.

Dette vi si at helse og velferdskontorene har ansvaret for søknadsbehandling, bestilling av bolig til søker og motiveringsarbeid overfor søker. Enhet for service og internkontroll iverksetter boligbestillingen, har ansvaret for kontraktsinngåelse og avgjør om søker skal strykes fra venteliste når søker avslår boligtilbudet. Ved innskjerping av boligbestilling og endring av avgjørelsesmyndighet antas det at man sparer ressurser som kan brukes på å gi boligsøkere raskere hjelp som igjen fører til mindre tomgang.

c. Dempe forventninger - fokus på motiveringsarbeid:

Trondheim kommune

Helse – og velferdskontorene, som møter boligsøkerne, har ansvaret for å informere om kommunale boliger, slik at søkers forventninger til hvilket boligtilbud de kan få, blir mer i tråd med kommunens muligheter. Samtidig skal helse – og velferdskontorene motivere søker til å ta imot boligtilbudet som blir gitt. I tillegg vil Enhet for service og internkontroll som tildeler bolig kontakte boligsøker på telefon rett etter at riktig bolig er funnet. I samtalen gis det informasjon om det konkrete boligtilbudet og informasjon om hva som er konsekvensene hvis boligsøker takker nei. Tar søker imot tilbudet, kan man samtidig avtale tidspunkt for visning og kontraktsinngåelse, og innflytting kan skje raskere. Ved telefonisk kontakt før tilbudsbrief sendes ut unngår man å ha 10 dagers svarfrist. Der man ikke får tak i boligsøker på telefon, opprettholdes svarfrist på 10 dager.

Godt informasjon – og motiveringsarbeid bidrar til at vi unngår at boliger blir tildelt to eller flere ganger.

d. Begrense valgmuligheter – kun ett boligtilbud:

Jf retningslinjene for søknadsbehandling og tildeling av kommunale boliger pkt 9 vil søker som avslår tilbud om relevant bolig som hovedregel bli vurdert som uaktuell for tiltaket. Pr i dag ser vi at en stor andel av søkerne som avslår tilbud også gis nytt boligtilbud. I dag har vi i gjennomsnitt 62 % flere boligtildelinger enn faktisk innflyttinger på grunn av at leietaker takker nei, eller ikke møter på avtalt befaring/visning. For å endre dette er det behov for en strengere praktisering av retningslinjenes pkt 9. En forbedring av boligbestillingen jf punkt 5.3a vil sikre at det boligtilbudet som gis er det optimale tilbudet kommunen kan gi. En riktig vurdering i forkant gjør at det kun unntaksvis gis muligheter for at søker gis flere tilbud. Det vil si at det i hovedsak kun gis ett boligtilbud.

Etter at man er strøket fra venteliste kan det gis dispensasjon til å gi flere tilbud. Avgjørelse om dispensasjon til å gi flere tilbud til en søker ligger hos leder for helse- og velferdskontorene. Ved å legge avgjørelsen til enhetsleder og ikke til den enkelte saksbehandler vil dette skape en barriere mot mange tilbud til en og samme søker og samtidig medvirke til lik behandling.

e. Utvidet antall dager for befaringer/overtagelser :

Når en bolig er ferdigstilt og riktig boligsøker er funnet skal befaring/overtagelse av boligen (Trondheim eiendom og boligsøker) skje umiddelbart. Jf rutineene skal befaring/overtagelse skje dagen etter ferdigstillelse. Tidligere har det vært avsatt tre dager pr uke til dette, og ekstra befaringer ved behov. Flere dager avsatt til befaringer/overtagelser er nødvendig for å sikre raskere innflytting. Antall dager med befaring er utvidet til fire dager pr uke og eventuelt ekstra befaringer ved behov.

f. Utsette praksis med inngåelse av leiekontrakter på bydel:

Ifølge "Prosjekt bolig" - iverksetting av omorganisering av Boligenheten, er det planlagt at boligkonsulentene ved Enhet for service og internkontroll skal ut på bydelene (fra april 2009) for kontraktsinngåelser med beboere ved hver nyinnflytting. Denne ordningen utsettes til 2010 slik at hovedfokus og bruken av ressursene hos boligkonsulentene er rettet mot tomgangstap i kommunale boliger i 2009.

g. Kontraktsinngåelse i boligen samtidig med overtagelse:

Ved bosetting av flyktninger foregår kontraktsinngåelse i boligen samtidig med befaringen/overtagelsen av boligen, og boligsøker slipper å møte til egen avtale for dette. Dette er en praksis som Rådmannen også vil vurdere å gjelde for all innflytting i bolig. Kontraktsinngåelse samtidig med overtagelsen vil medføre reduksjon i tomgangstap på minst en dag for hver innflytting, noe som utgjør en besparelse på ca kr.100 000,- årlig (beregnet ut fra 700 innflyttinger pr år).

4.4 Andre tiltak:

Flytting av beboere med stort tjenestebehov

På tjenesteområdet knyttet til personer med nedsatt funksjonsevne har man i mange år slitt med stort merforbruk. Merforbruket genereres i mange tilfeller av brukere som har endret bistandsbehov. For å opprettholde en effektiv drift og fokus på gode tjenester kan det være nødvendig å flytte enkelte brukere. Flytting av brukere er også aktuelt i forbindelse med omgjøring av boligene på grunn av brannkrav og dårlig egnethet. I dag er det ofte motstand når kommunen foreslår flytting av brukere. Kommunen har lagt seg på en policy som gjør at vi ikke flytter brukere mot deres vilje. Er det nye tilbudet en brukt bolig, og av erfaring vet vi at flytteprosessen tar lang tid, vil tomgangstap være uunngåelig. For å begrense tomgangstap i slike saker må kommunen vurdere å endre dagens praksis.

Det settes i gang et arbeid for å se nærmere på juridiske forhold knyttet til flytting av personer med nedsatt funksjonsevne samt skissere løsninger.

4.5 Riktig økonomisk belastning innad i Trondheim kommune for å gi insitamenter til effektive prosesser.

Fram til 1. januar 2009 ble størsteparten av tomgangstapet belastet Trondheim eiendom. Av et tomgangstap på ca kr 9 mill i 2008 betalte Boligenheten kr 2.2 mill og Boligstiftelsen kr 1 mill. Fra januar 2009 er ansvaret for den delen av tomgangstapet som skyldes boligtildeling overført til Helse og velferd. En slik fordeling av tomgangstap, der den parten som påvirker tomgangen blir belastet tapet, vil gi et bedre insitament til å minimere tomgangen.

Det påløper tomgangstap i forbindelse av bosetting av flyktninger. Ved bosetting av enkelte grupper flyktninger (overføringsflyktninger) påløper det tomgangstap som skyldes forhold som kommunen ikke rår over og hvor kommunen ikke har noen muligheter for å påvirke. I slike saker der tomgangstapet ikke skyldes kommunen vil rådmannen ha en gjennomgang for å vurdere riktig belastning av husleietapet.

5. Forventet resultat ved optimal prosess

Med utgangspunkt i de tiltakene som er skissert ovenfor har rådmannen tro på en sterk reduksjon av tomgangstapet. Trondheim eiendom har for 2009 en målsetting om gjennomsnittlig 28 dager (kalenderdager) til klargjøring. Med de nye tiltakene er målsettingen at tildelingsprosessen foregår parallelt med klargjøring av bolig. Det kan ikke forventes at målet nås i 2009 da etterslepet er for stort for at dette er mulig, men det forventes rask endring i positiv retning.

Gjennomsnittlig tidsbruk fra nøkler er levert til ny leietaker har inngått leiekontrakt reduseres fra 89 til 29 dager (28 dager gjennomsnitt klargjøring +1 dag befarings/overtagelse). Dette utgjør ca 6.5 mill mindre i tomgangstap. Rådmannen vil om kort tid legge frem en sak for bystyret der det foreslås en ny modell for beregning av husleiene i de kommunale utleieboligene. Tomgangstap inngår i husleieberegningen, og en reduksjon av tomgangstap vil gi beboerne redusert husleie.

Figuren nedenfor viser optimal tildelingsprosess fra oppsigelse til ny innflytting.

Te:

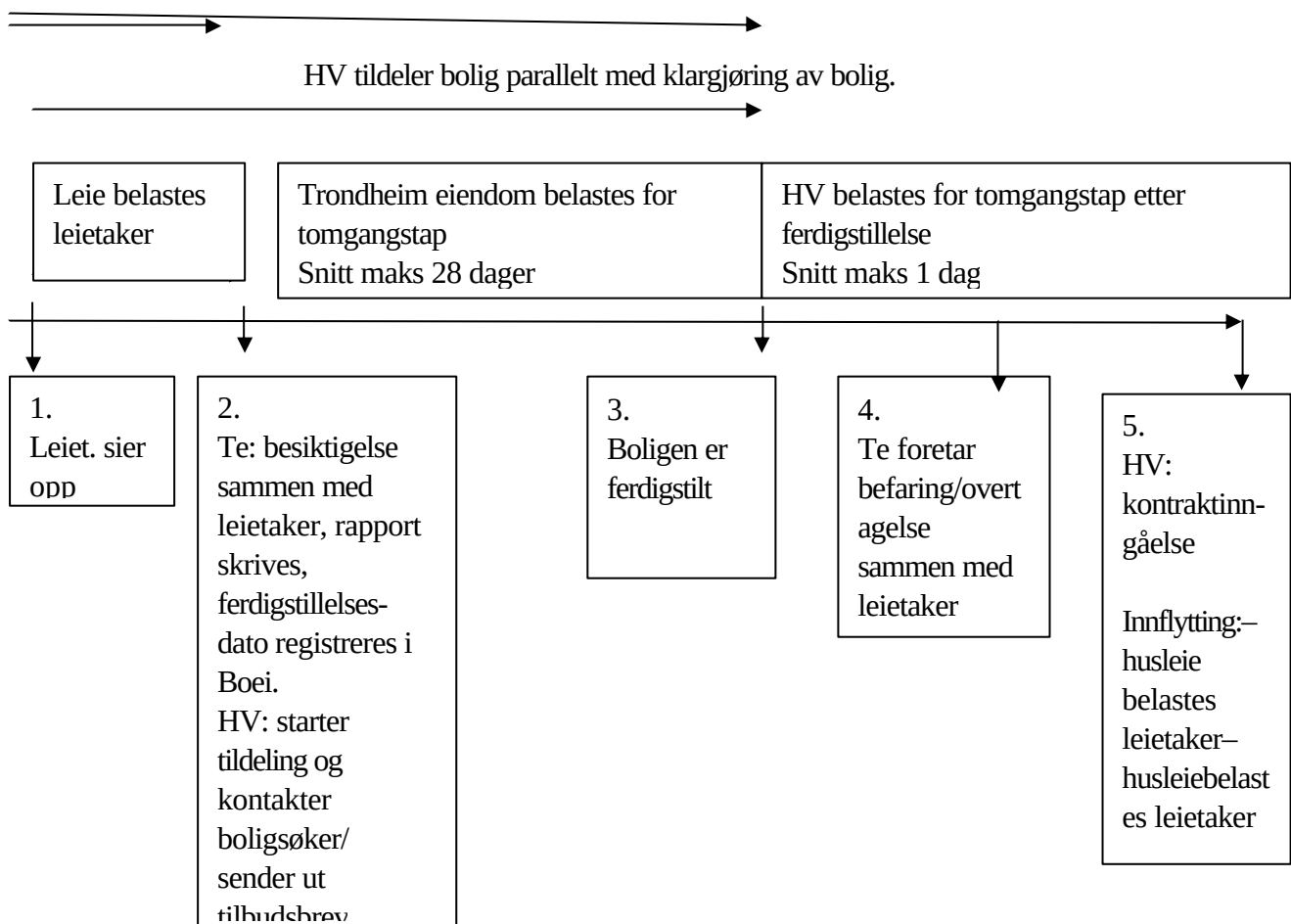
Overtakelse

fra tidl

leietaker.

Te - klargjøring snitt maks 28 dager

+ 1 dag til befaring/overtagelse



6. Oversikt over boliger som står tomme av andre årsaker

Som nevnt i pkt 1 registreres alle boliger som står tomme med årsak til tomgangen. Tabell 3 viser oversikt over 95 boenheter som har stått tomme mer enn 150 dager.

Tabell 3: Boliger som står tomme av andre årsaker

Årsak	Antall boenheter	Fordelt på antall hus	merknader
ombygging	35	11	

Trondheim kommune

bygningsskade	20	7	13 boenheter med omfattende bygningsskade og det er besluttet salg
salg	14	2	
presteboliger	2	2	
tildeling	24		10 boenheter anses som uegnet ut fra boligsøkernes behov

7. Videre arbeid

a. Jevnlig gjennomgang av venteliste for tildeling av kommunal bolig:

Det er for tiden svært mange som står på venteliste for tildeling av kommunal bolig. Pr mars står i alt 738 søkere på ventelista. Av disse er 539 nye søkere. 199 søkere bor i kommunal bolig og er innvilget bytte av bolig. Det er lang ventetid for tildeling av konkret bolig. Søkere som innvilges kommunal bolig skal i utgangspunktet være i en slik situasjon at de har behov for rask kommunal bolighjelp. Ventelista må av den grunn gjennomgås jevnlig for å avklare om søkers situasjon har endret seg. Det kan være søkere som har greid å skaffe seg bolig på egen hånd, eventuelt at situasjonen er endret seg slik at de kan nyttiggjøre seg andre virkemidler; Husbankens bostøtte som bidrag til dekning av boutgifter som gjør søker i stand til å bli boende i nåværende bolig, startlån til kjøp av bolig, eventuelt startlån til depositum for leie av bolig på det private boligmarkedet.

b. Revidering av retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig

Retningslinjene for søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig ble siste gang revidert i 2001. Rådmannen mener det er nødvendig å gå gjennom retningslinjene på nytt for å innskjerpe dagens praksis slik at det kun er de med størst behov som får innvilget kommunal bolig. De som har mulighet for å nyttiggjøre seg det private boligmarkedet bør gis ulik type hjelp som råd og veiledning, praktisk bistand til å finne bolig og lignende.

Arbeidet påstartes i løpet av 2009.

c. Gjennomgang av kommunens boligmasse

For å få en oversikt av egnetheten til kommunens boligmasse, har rådmannen besluttet å foreta en bred gjennomgang av utleieboligene. Gjennomgangen vil ha tre aspekter:

- Bedriftsøkonomisk – inntekter og utgifter knyttet til hver enkelt eiendom
- Boligpolitisk – boligenes egnethet i forhold til utforming, lokalisering og om disse er i samsvar med boligsøkernes behov.
- Byutviklingsmessig, dvs. hvordan vi gjennom ulike boligpolitiske tiltak – hvor vi som eier og utleier også er en betydelig aktør og påvirker – bidrar til mer eller mindre ønsket utvikling av større eller mindre områder / bydeler.

Rådmannen vil i kommende boligprogram presentere en norm for nødvendig standard, størrelse og beliggenhet for kommunens utleieboliger.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 18.05.2009

Trondheim kommune

Tor Åm
Kommunaldirektør

Gunn Sølvi Nyeggen
rådgiver

Britt Nergård
rådgiver