



Oslo kommune
Bydel Sagene

Thorvald Meyersgate 7

Saksframlegg

Saksmappe:
2012/98

Saksbeh:
Inger Lise Myklebust

Dato: 10.04.2013
Arkivkode:
378.0

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Bydelsutvalget	02.05.2013
Helse- og sosialkomiteen	25.04.2013
Kultur- og nærmiljøkomiteen	24.04.2013
Rådet for funksjonshemmede	23.04.2013

Kommunale boliger bydel Sagene - Status og utfordringer

Det vises til bydel Sagenes budsjettvedtak 2013 med følgende verbalvedtak:

VH13: Kommunale boliger

”Bydelsutvalget ber bydelsdirektør komme tilbake med en statusrapport der progresjonen i nedsalg og sammenslåing av kommunale boliger oppsummeres. Rapporten bør også omtale eventuelle hindre i prosessen med å få redusert konsentrasjonen av kommunale boliger i bydel Sagene.”

VH4: Studentboliger

”Et saksframlegg fra direktøren har vist at bydelen kan sitte med for mange kommunale boliger. Bydelsutvalget er av den oppfatning at disse boligene heller enn å selges skal kunne benyttes til andre formål. Et forslag har vært å benytte disse til studentboliger. Dette vil også kunne gi en mer variert beboermasse i de kommunale gårdene i bydelen. Bydelsutvalget ber derfor om en sak om hvordan noen kommunale boliger kan omdefineres til studentboliger”.

VH10: Ombygging av ubrukte loft

”Bydelsutvalget ber direktøren om å ta initiativ overfor Boligbygg for å se på muligheten for å gjøre om ubrukte loft til bokollektiv for bydelens ungdommer som er under barnevernets omsorg og eventuelt studenter. Bydelens barnevern kan bruke disse til opprettelse av bokollektiv med tilsyn og eventuell etablering av tiltak for hele familier der det ikke lar seg gjøre å gi tilbud hjemme. I dag står mange loft tomme og blir utsatt for hærverk. Mange loft er også tilholdssteder for kriminelle og bostedløse. Ved en slik ombygging vil ikke dette lenger være et problem.”

Kommunale boliger

Boligbehovskartleggingen i tilknytning til Oslo kommunes boligbehovsplan viser at bydelen har flere små boliger enn boligbehovet skulle tilsi. At bydel Sagene har så høyt antall kommunale boliger som skal tildeles bydelens beboere har ført til at alle som nå fyller grunnkravene til forskriften får positivt vedtak om bolig. Bydelen har etter innføring av endringer jfr.vedtak i bystyret – bystyresak 78/01, hvor bydelen fikk disponere de

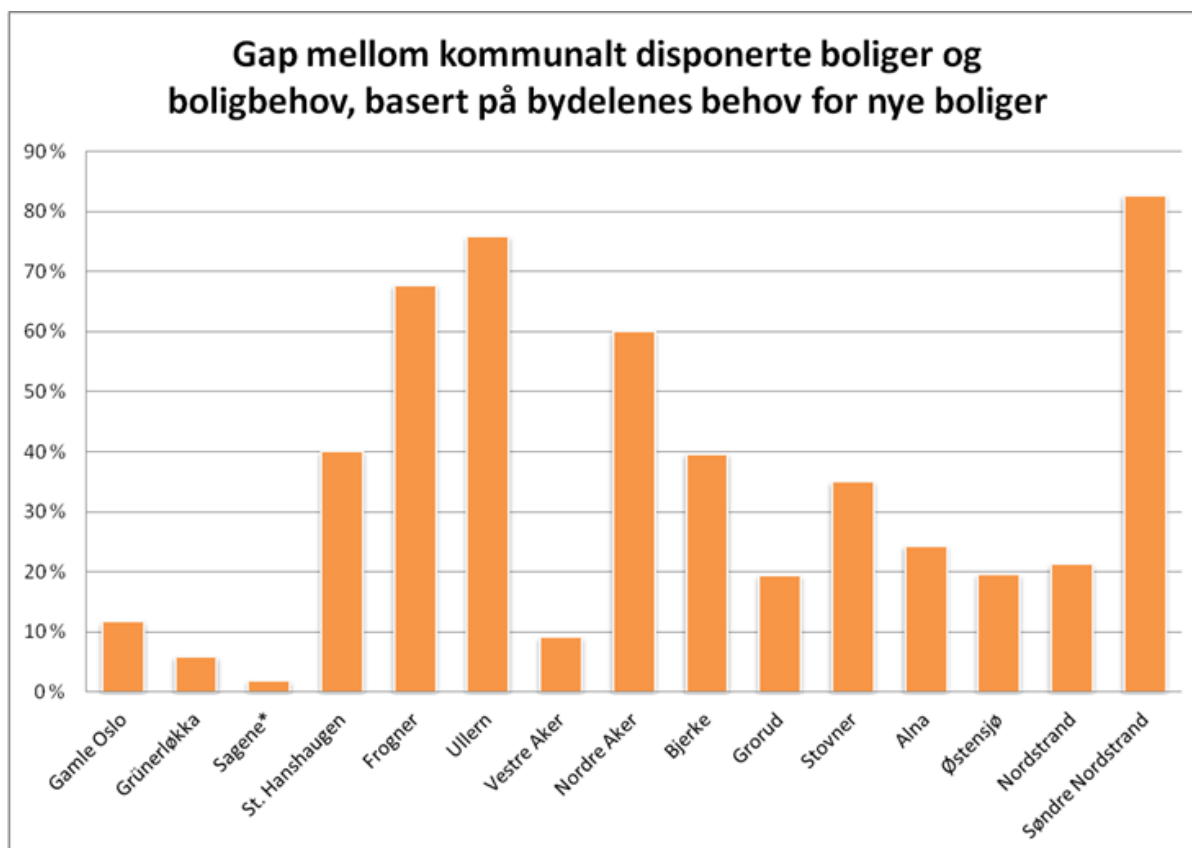
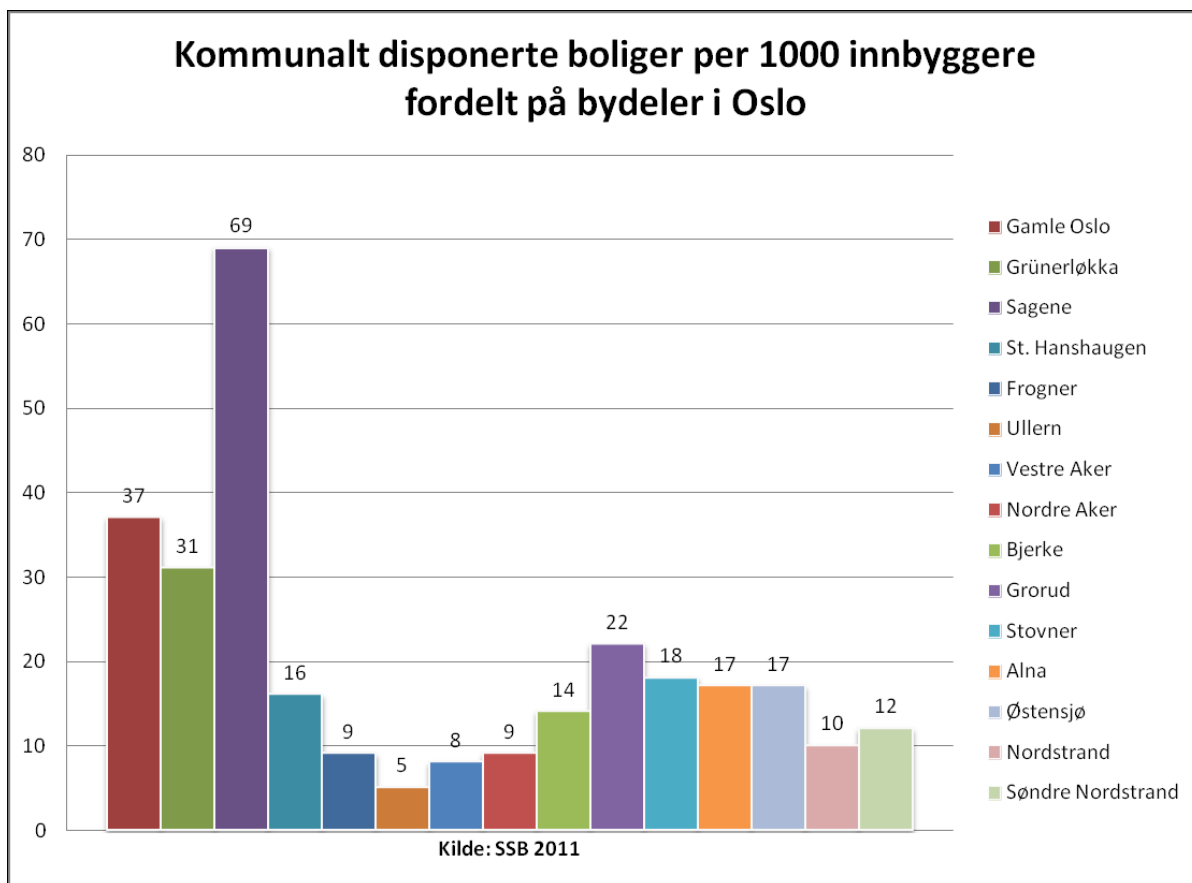
kommunale boligene som er i bydelen, til bydelens egne beboere ingen ventelister på kommunal bolig - dette i motsetning til andre bydeler.

Behov for boliger for større barnefamilier vurderes å være et dilemma, da dagens bostøtteordninger kan være en fattigdomsfelle for mange barnefamilier som blir værende i velferdssystemet i stedet for å bli selvhjulpne i forhold til arbeid og bolig.

Bydelen disponerer i dag 2 161 kommunale utleieboliger som eies og forvaltes av Boligbygg. I tillegg disponerer bydelen omsorgsboliger i regi av Omsorgsbygg(Møllehullet) og privat aktør(Treschows hus), totalt 2351 boliger. Sagene er den bydelen som har tilgang til flest boliger av samtlige bydeler, dvs. 21,5 % av den kommunale boligmassen. Dette er historisk betinget da boligene (med hovedtyngden på Torshov/Åsen /Sandaker) har vært i kommunenes eierskap over en årrekke. Boligmassen karakteriseres gjennom store kommunale bygg som ble bygget etter krigen for å tilfredsstille et økt boligbehov i befolkningen generelt. I all hovedsak består disse av 1- og 2 – roms boliger. Ut fra et eierperspektiv, er dette eldre bygg som er krevende å vedlikeholde mht. funksjonalitet og kostnader. Ut fra dagens boligstandard, forventninger og målgruppe er en stor andel av boligene ikke å betrakte som godt egnede utleieboliger. Det er i tillegg fallende etterspørsel etter bolig i noen områder, fordi kvaliteten og miljøet er så dårlig at de som etterspør kommunal bolig ikke ønsker bo der.

Ulovlig framleie viser seg å være et stort problem i bydelens kommunale gårder. Det anslås fra bydelens Boligkontor og Boligbygg at over 100 av bydelens kommunale boliger er ulovlig framleid. Dette tas nå tak i samarbeid mellom bydelen og Boligbygg, men er samtidig med på å tilsløre bydelens faktiske behov for kommunale boliger.

Når en sammenstiller bydelens boligbehov mot øvrige bydeler og vurderer dette mot bydelens levekår, vil en reduksjon av antall boliger kunne gjennomføres uten at dette medfører et velferdstap med økte søkerlister og færre boligtildelinger. Som et anslag vurderer bydel Sagene og Boligbygg at bydelen har behov for 1 600 - 1 700 utleieboliger, dvs. en reduksjon på 300 – 400 boliger de nærmeste årene.



Bomiljø

I de senere år har det vært stort administrativt og politisk fokus på økende bomiljøproblemer i kommunale utleieboliger i bydel Sagene. Alle søkere på kommunal bolig som fyller grunnkravene i forskrift om kommunal bolig får positivt vedtak, og har som oftest helse- og/eller sosiale utfordringer.

Bydelen forsøker å følge opp enkeltbeboere og bomiljøene, men vurderer dette ikke er tilstrekkelig, da summen av beboere med oppfølgingsbehov ikke samsvarer med tilgjengelige ressurser og virkemidler.

Dette er en svært ressurskrevende oppgave for bydelen og Boligbygg som eier. Boligbygg bruker betydelige midler til vedlikehold og reparasjon etter skade- og hærverk og bydelen på sin side har ikke tilstrekkelige ressurser til å dekke oppfølgingsbehovet.

Det er enighet mellom bydel og Boligbygg at mange av de kommunale gårdene i dag ikke har et bærekraftig bomiljø.

Tiltak

For å imøtekomme ovennevnte problemstillinger, anses det som nødvendig å sette inn tiltak på kortere og lengre sikt. Det erkjennes at problemstillingene er komplekse og at det ikke foreligger få og enkle løsninger.

Redusere antall boliger slik at det samsvarer med boligbehovet:

- Salg av utleiegårder (velge bygg med stort vedlikeholdsetterslep eller som vurderes som lite hensiktsmessig mht boligbehov)
- Seksjonering av utleiegårder (etablering av boligsameie og salg av enkeltboliger)
- Etablering av borettslag

Tilpassede boliger

Ombygging og tilpasning av kommunale bygg til bestemte målgrupper med nedsatt funksjonsevne og behov for særskilt tilrettelagte boliger.

Videre prosess

Oversikten over adresser/bygg er gjennomgått i samarbeid mellom bydel Sagene og Boligbygg og det er enighet mellom virksomhetene at det er disse boliger/adresser som er aktuelle i forhold til tiltak som seksjonering, salg eller utvikling.

Tiltakene er basert på en helhetlig vurdering av bomiljøproblematikk, vedlikeholdsbehov og egnethet. Hvert enkelt bygg vil kreve egen strategi blant annet i forhold til beboeroppfølging, informasjon, tidsperspektiv.

Adresse/byggnavn	Kategori	Antall boliger	Tiltak	Kommentar
Arendalsgata 3 A-D	Ordinær	32	Selges	Selges i sin helhet med klausul
Dannevigsveien 7 A-L	Ordinær	90	Seksjoneres	
Kvartal 5	Ordinær	185	Seksjoneres	
Kvartal 7	Ordinær	88	Seksjoneres	
Kvartal 7 E - portalgården	Ordinær	52	Seksjoneres	
Kvartal 8	Ordinær	36	Selges	Selges i sin helhet med klausul
Sandakerveien 58 B-D	Ordinær	15	Selges	Selges i sin helhet med klausul
Holmestrandgata 1	Ordinær	12	Utvikles	Rus/psykiatri med booppfølging
Bergensgata 47	Ungbo	21	Utvikles	----- ” -----
Mor Go'Hjertas vei 25-29	Ordinær		Uavklart	Alternativt utleie + evt. salg

Salg:

Tilrettelegges for salg. Etablering av beboerprosjekt. Avklares om byggene selges med eller uten beboere. Klausuleres for å unngå ”spekulative” kjøp.

Seksjonering:

Seksjoneres og selges etter samme rutine og erfaringer fra Kvartal 6. Etablering av boligsameie. Fremdrift og omfang av nedsalg diskuteres senere. Salg av enkeltboliger kan påstarte fra 2. kvartal 2013. Det er her også mulig å forsøke ut alternative eierskapsformer, for eksempel fra leie til eie. Bydelen har fått muntlig tilsagn om prosjektmidler fra Husbanken som et ledd i bydelens store utfordring som ”nedsalg” av kommunale boliger innebærer.

Aktivitet 2013 – Etablering av beboerprosjekt**Holmestrandgata 1**

Frittstående teglsteinsgård med 1 felles oppgang bestående av 12 boliger. Eiendommen har et stort vedlikeholdsetterslep på våtrom, rør og ytre fasade tilsvarende 2,7 mill. kroner. Innvendige fellesområder og boligene har også behov for vedlikehold. Dagens beboere får tilbud om ny bolig til samme betingelser. Beboerne vil bli avhjulpet mht. flytting og tilhørende kostnader. Bygget blir deretter rehabilitert innvendig mht. nye brukere som trenger særskilt oppfølging og tilrettelagt bolig.

Sandakerveien 58 B-D (Sagene brannstasjon)

Kommunal utleiegård bestående av 15 enkeltboliger, gymsal, med mer. Stort vedlikeholdsetterslep på 3,7 mill. kr mht. fasade, innvendige trapper, elektriske installasjoner samt baderom og rør.

Dagens beboere får tilbud om ny bolig til samme betingelser. Beboerne vil bli avhjulpet mht. flytting og tilhørende kostnader. Gården seksjoneres i 2 deler hvor ½ - part overføres Omsorgsbygg/ Brann- og redningssetaten og andre ½ - part selges enbloc uten beboere.

Nordkappgata 21-31 (Portalgården/Kvartal 7E)

Heleid kommunal teglsteinsgård bestående av 52 enkeltboliger. Flest 1- og 2 – roms boliger, men også noen større. Gården har et vedlikeholdsetterslep på ca. 13,2 mill kroner mht. tak, loft, piper, elektriske installasjoner, baderom og rørsjikt. Utvendig fasade og indre fellesområder må også utbedres.

Bygget seksjoneres og omdannes til et boligsameie. Ingen beboere mister sin bolig, men får tilbud om boligbytte eller kjøp. Alle beboere får tilbud om kjøp til 80 % av takst og ledige boliger selges på boligmarkedet via megler fortløpende.

Alle beboerne i de berørte eiendommene vil bli ivaretatt etter beste evne med tilbud om ny bolig til samme kontraktsmessige og økonomiske vilkår. Leietakerorganisasjonene er involvert i prosessen. Samtlige beboere er invitert til beboermøter for felles informasjon og deretter individuell håndtering. Ingen blir bostedsløse og vil få opprettholdt sitt botilbud i Oslo kommune.

Studentboliger

Mor Go`hjertas vei 25 – 29 er fremdeles uavklart med hensyn til planer og rehabilitering. Bygget har igjen noen få (7) eldre leietakere etter at alle eldre fikk tilbud om bolig i Treschows hus. Bygget leies nå ellers ut til studenter i påvente av nærmere avklaring.

Bergensgata 47 er leid ut i sin helhet til UNGBO leiligheter – Dette er et byomfattende tiltak.

Boliger til mindreårige flyktninger er lokalisert i ulike kommunale adresser. Flyktningene er i hovedsak skoleelever/studenter.(se BU sak Boløsninger vedr. mindreårige flyktninger)

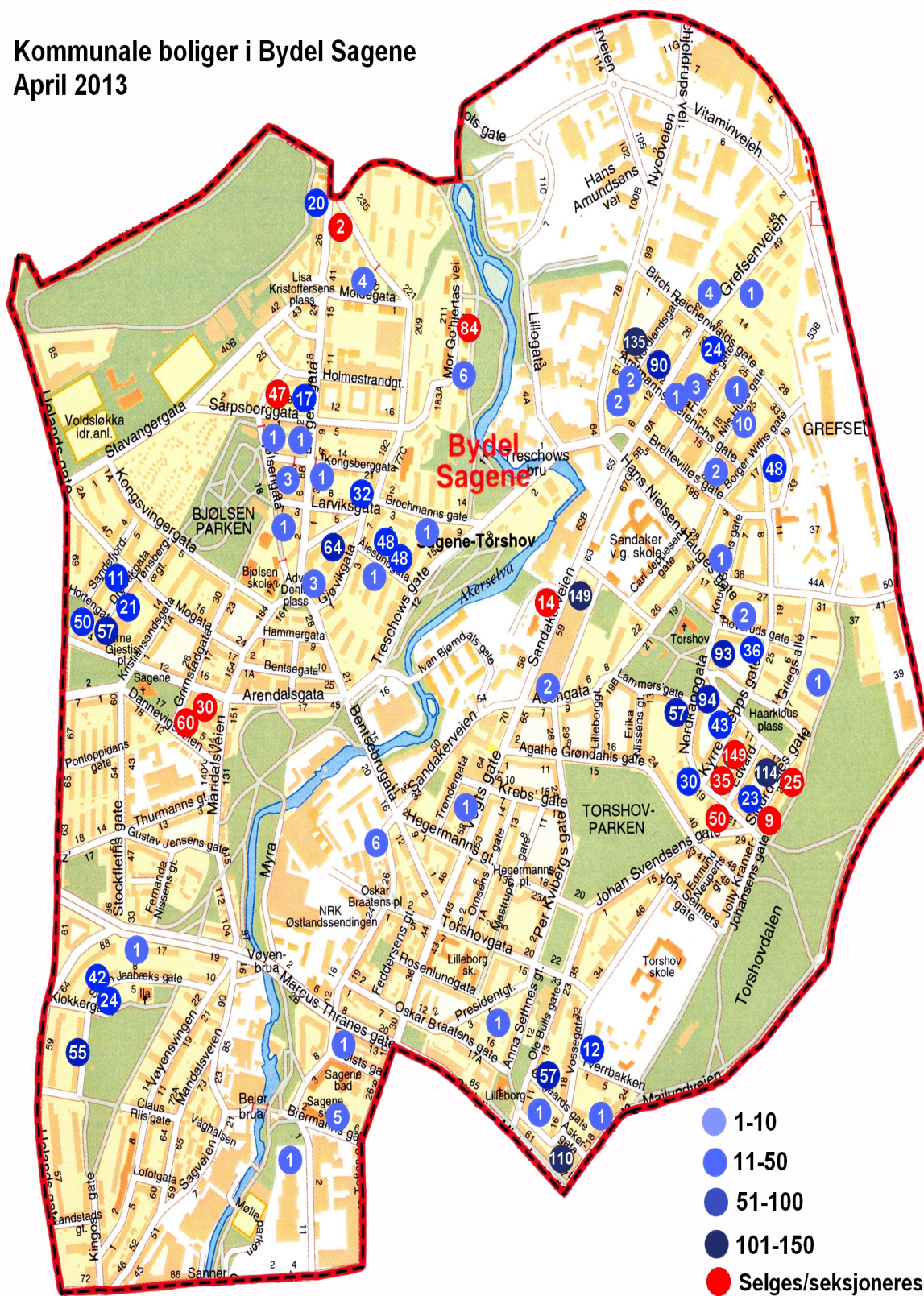
Ledige kommunale boliger som står ledige og som ikke skal benyttes til annet bruk, blir vurdert midlertidig utleid til studenter i samråd mellom BBY og bydel Sagene.

Ombygging av ubrukte loft – Sammenlåing av leiligheter

Ombygging av ubrukte loft i eksisterende kommunale boliger vil medføre store kostnader. Få eller ingen av aktuelle bygg har heis, og erfaringer i kommunale bygg som har bygd ut loft i bydelen er at barnefamilier ofte takker nei til romslige boliger grunnet mange trapper og ingen heis. Utbygging av loft vil heller være aktuelt i bygg som blir seksjonert og lagt ut for salg i markedet, da dette er attraktive objekter for det private markedet.

Sammenlåing av leiligheter vurderes fortløpende ved ledighet og egnethet. Det er foretatt en del sammenslåinger av 1 roms leiligheter ved rehabilitering de senere år.

Kommunale boliger i Bydel Sagene April 2013



Kartet viser beliggenheten til kommunale boliger i Bydel Sagene, med antall boliger på hvert sted merket med tall. Feltene merket i rødt viser eiendommer der noen eller alle boligene vurderes solgt, seksjonert eller utviklet, og korresponderer med tabellen. Tallene på de røde feltene er det totale antall kommunale boliger på eiendommen, ikke hvor mange som skal selges/seksjoneres. Kartet er utarbeidet ut i fra datagrunnlag hentet fra Boligbygg. Datagrunnlaget var ikke helt fullstendig, så noen boliger mangler i kartet.

Forslag til vedtak:

Sak om status og utfordringer knyttet til kommunale boliger- VH4, VH10 og VH13 tas til etterretning.

BYDEL SAGENE

Helge Jagmann
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift