

REFERAT Direktørforum for almene boligforhold d. 06-04-2016

Mødedato Onsdag d. 06. april 2016 kl. 11:00

Mødested Det Blå Værelse, Rådhuset

Mødedeltagere Marianne Hoff Andersen, Stella Hansen, Birte Flæng Møller, Torben Hangaard Nielsen, Susanne Arnholtz Docherty

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af referat fra mødet d. 4.12.2015.....	4
Beslutningssag: Indgåelse af samarbejdsaftale om øget efterspørgsel på billige boliger.....	5
Eventuelt.....	11

Godkendelse af dagsorden

Sagen afgøres i:

Rådet for Almene Boliger

Indledning/Baggrund

Centerchef Pernille Madsen, Center for Borgerservice, IT og Digitalisering, deltager i mødet.

INDSTILLING

Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab indstiller at dagsordenen godkendes.

BESLUTNINGER DIREKTØRFORUM FOR ALMENE BOLIGER DEN 06-04-2016

Dagsordenen blev godkendt.

Godkendelse af referat fra mødet d. 4.12.2015

Sagen afgøres i:

Rådet for Almene Boliger

INDSTILLING

Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab indstiller at referatet godkendes.

BESLUTNINGER DIREKTØRFORUM FOR ALMENE BOLIGER DEN 06-04-2016

Referatet blev godkendt.

Beslutningssag: Indgåelse af samarbejdsaftale om øget efterspørgsel på billige boliger

Sagen afgøres i:

Direktørforum for almene boligforhold

Indledning/Baggrund

Det kan konstateres, at der på landsplan er en tendens til et faldende udbud af billige boliger og et øget antal borgere med begrænset betalingsevne.

Tendensen gør sig også gældende i Helsingør, hvor både Helsingør Kommune og Boligorganisationerne gennem de senere år har oplevet en øget efterspørgsel på billige boliger.

Gennemførelsen af det såkaldte "kontanthjælpsloft" forventes ultimo 2016 at forstærke efterspørgslen på billige boliger yderligere.

Derudover forventes det, at boligorganisationerne i tilknytning til gennemførelsen af kontanthjælpsloftet skal bringe en række lejemaal til ophør på grund af huslejerestancer.

Det antages pt., at det særligt vil være enlige forsørgere med et eller flere hjemmeboende børn, der risikerer at miste deres nuværende bolig.

Der er derfor behov for, at Helsingør Kommune indgår i et forpligtende samarbejde med alle kommunens boligorganisationer for at fokusere på håndteringen af de primære målgruppers boligbehov.

Retsgrundlag

Lov om almene boliger og Lov nr. 296 af 22. marts 2016 om ændring af lov om aktiv socialpolitik, lov om individuel boligstøtte, integrationsloven og forskellige andre love

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Det nye kontanthjælpsloft

Beskæftigelsesministeriet har i de beregninger, der lå til grund for lovforslaget om et nyt kontanthjælpsloft, forudsat en månedlig husleje for en enig uden børn på 2.822 kr. og en husleje på 6.185 kr. for andre familietyper, samt øvrige boligudgifter på mellem 761 og 1.296 kr. afhængig af familietype.

Det nye kontanthjælpsloft varierer efter om kontanthjælpsmodtagerne er enlige eller gifte/samlevende, og efter antallet af børn. Der skæres ikke direkte i hverken kontanthjælp eller børnepenge, men hvis en persons samlede hjælp inklusiv boligstøtte og særlig hjælp overstiger loftet, skæres der i for eksempel boligstøtte og særlig hjælp, så den samlede hjælp ikke overstiger loftet. Dermed reduceres kontanthjælpen eller de børnerelaterede ydelser ikke. Loftet kommer også til at gælde for modtagere af integrationsydelse og uddannelseshjælp.

Til uddybning af det nye kontanthjælpsloft vedlægges Arbejderbevægelsens Erhvervsråds analyse og gennemgang af kontanthjælpsloftets konsekvenser fra november 2015 som bilag 1 (2016-satserne i den vedtagne lov fra 22. marts 2016 er marginalt højere end de satser der var kendt, da AE-analysen blev offentliggjort).

Det er fremgået af debatten om det nye kontanthjælpsloft, at ikke mindst enlige forsørgere vil få reduceret deres samlede ydelser. DR har fået foretaget beregninger ud fra Regeringens lovforslag, der har vist, at de ca. 13.000 enlige kontanthjælpsforsørgere, der berøres af ændringerne, i gennemsnit vil få reduceret deres månedlige rådighedsbeløb med ca. 1.800 kr. DR har i en konkret case fra Helsingør beregnet, at casens enlige forsørger på kontanthjælp vil få reduceret sit månedlige rådighedsbeløb med 2.536 kr.

Kort før loven blev vedtaget, blev lovforslaget ændret således at alle handicappede, der bor i en særlig handicapbolig, undtages fra reglerne om kontanthjælpsloftet.

Hjemløshed og udsættelser er mulige konsekvenser af kontanthjælpsloftet

Det faldende udbud af billige boliger er beskrevet af Rigsrevisionen (2014) i "Beretning til Statsrevisionens om indsatsen overfor hjemløse":

Antallet af boliger til en husleje på 3.000 kr. og derunder faldt i perioden 2007-2013 med 55 %. Samtidig er antallet af boliger til en husleje på 3.000-4.000 kr. faldet 27 %, mens andelen af boliger med en husleje på mere end 4.000 kr. pr. måned er steget med 71 % i perioden.

Både KL og BL har i deres høringssvar til lovforslaget om kontanthjælpsloftet (vedlagt som bilag 2 og 3) peget på, at der er "en stor risiko for et stigende antal udsættelser".

Kernen i problemerne, som også Helsingør Kommune står overfor, er beskrevet således i KL's høringssvar:

Samfundet og særligt kommunerne har en interesse i at forebygge udsættelser og efterfølgende hjælpe socialt udsatte borgere med at finde en ny bolig. En KL-undersøgelse fra foråret 2014 viste, at otte ud af ti kommuner havde store vanskeligheder med at skaffe en permanent bolig for flygtninge.

Lovforslaget skærer i boligstøtte og særlig støtte til ydelsesmodtagere med særligt høje boligudgifter og/eller mange børn. Derfor vil den største ydelsesreduktion ske for familier med høje boligudgifter og med flere børn. Mange i den gruppe vil ikke længere have råd til at bo i nuværende bolig. Hertil kommer, at mange af borgerne i denne gruppe ikke med egen hjælp vil kunne finde en billigere bolig. Det betyder, at det ofte vil være kommunens opgave at finde en anden og billigere bolig for at forhindre en udsættelse.

Da de fleste kommuner allerede nu har meget svært ved at finde billige boliger, er det urealistisk, at kommunerne vil kunne finde boliger til de borgere, som nu sættes ned i boligydelse. Særlig med forventningen om at 17.000 nye flygtninge, som skal boligplaceres i 2016, er det urealistisk i langt de fleste kommunerne at kunne finde nok nye billige boliger.

Lovforslaget forventes at føre til flere udsættelser og dermed også flere hjemløse, hvilket er i strid med Regeringens egen 2020 mål på det sociale område om at nedbringe antallet af hjemløse.

De primære målgrupper i Helsingør Kommune

Umiddelbart er det vurderingen, at de borgere i Helsingør Kommune, der vil have størst behov for en billig bolig, er:

1. nytilkomne på integrationsydelse
2. unge på uddannelseshjælp
3. enlige forsørgere på kontanthjælp.

Hvor problemet for de to første grupper primært er, at de har svært ved at komme ind på boligmarkedet, så vil problemet for den sidste gruppe efter d. 1. oktober 2016 i en del tilfælde være, at de ikke længere kan betale huslejen i den nuværende bolig.

Redskaber der kan inddrages i arbejdet med at tilvejebringe billige boliger

Udlændinge-, Indenrigs- og Boligministeriet udsendte den 21. oktober 2015 et notat, hvori ministeriet peger på de redskaber, som kommunerne via almenboligloven har til at tilvejebringe boliger til hjemløse og socialt udsatte borgere.

I oversigtsform er der tale om følgende redskaber:

	Målgruppe og beskrivelse	Lovhjemmel
Kommunal anvisning	Borgere der lever op til Socialudvalgets kriterier* Alle almene boligformer.	Almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2
Almene ungdomsboliger	Typisk kollegier. Unge under uddannelse og unge med særlige sociale behov	Almenboliglovens § 59, stk. 3
Startboliger	Unge i alderen 18-24 år med behov for særlig bostøtte. Etableres typisk i en eksisterende afdeling.	
Udslusningsboliger i almene boligafdelinger	Borgere der kommer fra et midlertidigt botilbud eller fra et forsorgshjem. Normalt almene familieboliger.	Almenboliglovens § 63 og mange flere steder
Bofællesskaber	Et individuelt bofællesskab skal omfatte mindst 5 selvstændige <u>boliger</u> . Både nybyggeri og eksisterende almene boliger.	Almenboliglovens § 3, stk. 2-6 og § 51 stk. 2 og 3
Kollektive bofællesskaber	Et kollektivt bofællesskab, hvor flere personer deles om én bolig, skal bestå af mindst 3 <u>værelser</u> og et fælles køkken. Kollektive bofællesskaber indeholder ikke selvstændigt køkken. Både nybyggeri og eksisterende almene boliger.	Almenboliglovens § 3, stk. 2-6 og § 51 stk. 2 og 3, samt § 51a

Bofællesskaber for personer med særligt socialt behov	Som kollektive bofællesskaber	Almenboliglovens § 51 stk. 2 og 3
Skæve boliger	Borgere der ikke er i stand til at bo i en almindelig boligtype	Almenboliglovens § 149 a samt bekendtgørelsen om skæve boliger
Kommunal udlejning af boliger i privat udlejningsbyggeri	Borgere der i ø vil kunne anvises til en almen bolig.	Kræver at der er indgået en aftale om kombineret udlejning i et eller flere almene boligområder. Kan max udgøre 25 % af udlejerens ledige boliger.
Etablering af nye boliger til hjem-løse og socialt udsatte grupper	Der er hjemmel til at bygge nye (billige) boliger særligt målrettet borgere med lav betalingsevne	Almenboliglovens § 115
Basisboligen – billige boliger til unge	Projekt fra København, hvor KAB bygger til unge til en husleje på c. 3.200 kr. pr. md.	Almenboliglovens § 115

* BID (Boligkontoret) træffer beslutning efter at have foretaget en konkret individuel vurdering af den enkelte boligs match med de borgere, der aktuelt er berettiget til en 25 % bolig efter nedenstående kriterier vedtaget af Socialudvalget:

1. Flygtninge omfattet af Integrationsloven
2. Borgere, der udskrives fra krisecenter
3. Borgere, der udsluses fra herberg og bofællesskaber
4. Misbrugere i døgnbehandling, som efter færdigbehandling, anses for at have gavn af egen bolig
5. Børnefamilier med særlige behov pga. børnenes handicap
6. Borgere, som har brug for en mindre og billigere bolig på grund af nylig opstået social begivenhed (f.eks. arbejdsløshed, men ikke samlivsophør), og som er i fare for effektiv udsættelse
7. Unge mellem 18 og 25 år, der udskrives fra institution eller familiepleje
8. Unge på 16-17 år, der af familiemæssige og personlige årsager ikke længere kan bo hjemme (i samarbejde med Center for Børn, Unge og Familier (BUF), der fortsat har den 24 timers støtteforpligtelse overfor de unge).

Samarbejdsaftale

Da der ikke er noget, der tyder på, at der bliver færre borgere med nedsat betalingsevne, er der både på kort og længere sigt brug for at udvikle nogle modeller og / eller fokusere på nogle redskaber, som kan bidrage til at minimere problemerne med at skaffe billige boliger til de udsatte borgere i Helsingør Kommune.

Men hverken Helsingør Kommune eller boligorganisationerne kan hver for sig imødekomme den øgede efterspørgsel på billige boliger.

Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab ser det derfor som en oplagt mulighed, at Helsingør Kommune indgår i et forpligtende partnerskab med alle kommunens boligorganisationer for at fokusere på håndteringen af de primære målgruppers boligbehov.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke umiddelbart afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold. Men der må forventes at komme udgifter til såvel genhusning af udsatte og afledte udgifter til børn, der mistrives.

Det følger således af SFI's rapport 13:03 "Når børnefamilier sættes ud af deres lejebolig", at børn og unge i familier, der har været udsat eller haft en fogedsag, på længere sigt bl.a. klarer sig dårligere end andre børn i følgende henseender:

- Flere får forebyggende foranstaltninger
- Flere bliver anbragt uden for hjemmet

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

INDSTILLING

Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab indstiller,

at Helsingør Kommune indgår i et forpligtende partnerskab med alle kommunens boligorganisationer for at fokusere på håndteringen af de primære målgruppers boligbehov

at der nedsættes en tværgående arbejdsgruppe, som inden 15. juni 2016 fremlægger et oplæg til en samarbejdsaftale mellem Helsingør Kommune og boligorganisationerne i kommunen for Rådet for almene boliger, herunder anbefaler hvilke redskaber der skal fokuseres på.

BESLUTNINGER DIREKTØRFORUM FOR ALMENE BOLIGER DEN 06-04-2016

Direktørforum godkendte indstillingen med følgende bemærkninger:

- Den tværgående arbejdsgruppe skal bestå af deltagere fra Center for Borgerservice, IT og Digitalisering, Center for Job og Uddannelse, Center for Særlig Social Indsats og Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab. I det omfang det er relevant inddrages boligorganisationernes udlejningsafdelinger.
- KUMIT har ansvaret for at sikre, at der udarbejdes et notat, der bl.a.

- afdækker problemernes omfang
 - giver et overblik over eksisterende relevante aftaler mellem kommunen og boligorganisationerne
 - beskriver, hvordan man kan bruge lovgivningen til at sprede de udsatte beboere
 - fokuserer på, hvordan man kan forebygge udsættelser
 - beskriver en konkret model for at etablere kollektive bofællesskaber samt afgrænser hvilke målgrupper, denne boform er relevant for
 - indeholder en handleplan for på hvilke områder, der skal samarbejdes tættere med boligorganisationerne i de kommende år.
- Direktørforum skal have godkendt notatet inden udgangen af maj måned og Rådet for almene boliger skal have præsenteret notatets indhold og indstillinger senest medio juni 2016.

Eventuelt

Sagen afgøres i:

Direktørforum for almene boligforhold

BESLUTNINGER DIREKTØRFORUM FOR ALMENE BOLIGER DEN 06-04-2016

Birte Flæng Møller gjorde opmærksom på, at hun trods flere henvendelse til Helsingør Kommune endnu ikke havde fået oplyst, hvornår der tilknyttedes en social vicevært til de 6 Startboliger i Boligafdelingen Rolighed. BFM oplyste, at det haster, da bevillingen til startboligerne hænger snævert sammen med netop den sociale viceværtordning.

Birte Flæng Møller og Torben Hangaard Nielsen understregede gennem et par konkrete eksempler, at det er af stor betydning for såvel nytilkomne flygtninge som de beboere, der bliver deres nye naboer, at flygtningene får hjælp til at forstå, "hvordan man bor i en dansk bolig i det danske klima".