

REFERAT Social- og Beskæftigelsesudvalget 2018-2021

d. 23-01-2020

Mødedato Torsdag d. 23. januar 2020 kl. 18:00

Mødested Det Røde Værelse, Rådhuset

Mødedeltagere Marlene Harpsøe, Lene Lindberg, Silas Drejer, Kristina Kongsted, Mahmed Naghdiani (Fravær), Michael Lagoni, Allan Berg Mortensen

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Ressourcer til frivillig fraflytning fra 96 boliger i Nøjsomhed.....	4
Beslutning: Godkendelse af referat.....	11

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

19/36812

Sagen afgøres i:

Social- og Beskæftigelsesudvalget 2018-2021

Beslutninger Social- og Beskæftigelsesudvalget 2018-2021 den 23-01-2020

Dagsordenen godkendt.

Fraværende:

Mahmed Naghdiani

Punkt 2: Beslutning: Ressourcer til frivillig fraflytning fra 96 boliger i Nøjsomhed

20/1959

Sagen afgøres i:

Byrådet 2018-2021

Indledning

Helsingør Kommune og Boliggården koordinerer gennem Styregruppen for parallelsamfundsindsatsen arbejdet med at undgå, at Nøjsomhed og Sydvej får status som hård ghetto fra 1. december 2021.

Arbejdet har indtil videre resulteret i, at Landsbyggefonden (LBF) har forhåndsgodkendt en fysisk helhedsplan for boligområdet. Helhedsplanen vil, såfremt der ikke opstår problemer undervejs med planens gennemførelse medføre, at området ikke bliver en hård ghetto.

Imidlertid er der risiko for, at den del af helhedsplanen, der vedrører genhusninger, kan blive udskudt på ubestemt tid med den konsekvens, at boligområdet ender som en hård ghetto. Sker det, vurderer Administrationen, at beboerne i 304 af områdets 506 lejemål skal flytte.

For at undgå denne situation anbefaler Administrationen, at Helsingør Kommune indleder et samarbejde med Boliggården om at yde en ekstraordinær indsats for at fremme den nødvendige frivillige fraflytning fra de 96 boliger i Nøjsomhed. Administrationen vurderer, at dette arbejde maksimalt vil komme til at koste kommunen 1,9 mio. kr. i 2020.

Retsgrundlag

Lov om almene boliger m.v., særligt § 63c og lov om leje af almene boliger.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har relation til vision og tværgående politikker, da renoveringen af den eksisterende boligmasse bidrager til, at Helsingør Kommune bliver Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune.

Sagsfremstilling

1. Status efter offentliggørelsen af listerne over udsatte boligområder mv. pr. 1. december 2019

Efter offentliggørelsen af listerne over udsatte boligområder mv. pr. 1. december 2019 kan det konstateres, at

- Nøjsomhed/Sydvej fortsat har status som ”ghetto” (og fortsat opfylder fem ud af fem mulige kriterier)
 - Der er positive ændringer i fire ud af fem kriterier
- Hverken Vapnagaard eller Helsingør Nordvest optræder som udsatte boligområder.

Nedenfor ses ministeriets opgørelse af Nøjsomhed/Sydvej pr. 1. december 2018 og 1. december 2019:

Listen pr. 1.12.2018	Antal beboere + 1.000	K1:Uden for arb.marked 18-64 årige > 40 %	K2: Dømte ≥ 2,03 %	K3:Kun grundskole 30-59 årige > 60 %	K4: Gns. Indkomst > 55 %	K5: E & I ikke vestlige > 50 %
<i>Data</i>	<i>1. jan 2018</i>	<i>2016-2017</i>	<i>2016-2017</i>	<i>1. jan 2018</i>	<i>År 2017</i>	<i>1. jan 2018</i>
Nøjsomhed / Sydvej	1.088	43,0	2,40	72,4	50,7	56,2
Listen 1.12.2019	Antal beboere + 1.000	K1:Uden for arb.marked 18-64 årige > 40 %	K2: Dømte ≥ 1,98 %	K3: Kun grundskole 30-59 årige > 60 %	K4: Gns. Indkomst > 55 %	K5: E & I ikke vestlige > 50 %
<i>Data</i>	<i>1. jan 2019</i>	<i>2017-2018</i>	<i>2017-2018</i>	<i>1. jan 2019</i>	<i>År 2018</i>	<i>1. jan 2019</i>
Nøjsomhed / Sydvej	1.084	41,4	2,27	72,7	51,7	54,6

Hvis Nøjsomhed ikke skal ende som en hård ghetto pr. 1. december 2021, skal

- enten kriteriet vedr. ikke vestlige beboere (K5) bringes under kriteriegrænsen inden 31. december 2020,
- eller også skal tre ud af de fire øvrige kriterier være under kriteriegrænserne på deres respektive opgørelsestidspunkter (K1:Arbejdsmarkeds- og uddannelsestilknytning, K2: Kriminalitet, K3: Kun grundskoleuddannelse og K4: Indkomst).

K1 og K3 forventes på lidt længere sigt ændret i en positiv retning. Dels pga. af en styrket beskæftigelsesindsats og dels pga. af en ændret beboersammensætning i boligområdet.

K2 kan udvikle sig vilkårligt uden at kriminalitetstallet afspejler de forebyggende SSP og Boligsociale indsatser, der er blevet gennemført i samme tidsrum i boligområdet.

K4 er vanskeligt at påvirke væsentligt, da bruttoindkomsten skal ses i lyset af, at sammenligningsgrundlaget er Region Hovedstaden, landets økonomisk mest velstillede region.

Administrationen vurderer, at det næppe er realistisk at forvente, at tre ud af de fire kriterier K1-K4 kommer under kriteriegrænserne inden udgangen af 2020 – se særligt K3-K4 ovenfor.

Tilsvarende vurderer Administrationen heller ikke, at det er sandsynligt, at andelen af indvandrere og efterkommerne med ikke vestlig baggrund (K5) vil komme under 50 % af beboerne i boligområdet inden udgangen af 2020.

2. Risikoen for at Nøjsomhed og Sydvej bliver en hård ghetto

Ændres kriterieværdierne ikke inden udgangen af 2020, jfr. ovenstående, så bliver boligområdet en hård ghetto 1. december 2021. Derfor er en ændring af beboersammensætningen – via gennemførelsen af den fysiske helhedsplan – helt central. Imidlertid er der en risiko for, at helhedsplanens iværksættelse forsinkes, jfr. nedenstående:

- Boliggården skal som udlejer sende beboerne i de 96 boliger, der berøres direkte af den fysiske helhedsplan, et opsigelsesvarsel ifm. genhusningen. Beboerne har 6 uger til at gøre indsigelse mod opsigelsen. Når Boliggården modtager en indsigelse fra en lejer og ønsker at fastholde opsigelsesvarslet, er det Boliggårdens ansvar at indbringe sagen for Boligretten.
- Derefter gennemfører Boligretten den proces, der fører frem mod en domsafsigelse i sagen. Hvis Boliggården får medhold i sagen, og lejer ikke anker dommen til Landsretten, så skal lejer fraflytte lejemålet.
- Boligretten i Helsingør har oplyst, at sagsbehandlingstiden realistisk set er på mellem 6 og 15 måneder.

- Boliggården forventer at sende varslet til beboerne med udgangen af januar 2020, efter Byrådets evt. godkendelse af den fysiske helhedsplan. Først omkring 15. marts 2020 kendes antallet af beboere, der ikke ønsker at flytte frivilligt.

Boliggården har oplyst, at deres advokater har vurderet det som meget sandsynligt, at der vil skulle føres et større antal sager i Boligretten. En forsinkelse pga. de forventede retssager vil medføre en nærliggende risiko for, at helhedsplanen ikke kan gennemføres som planlagt. Dermed vil beboersammensætningen være stort set uændret på det centrale opgørelsestidspunkt pr. 1. januar 2021.

3. Supplerende tiltag der kan hindre, at området bliver en hård ghetto

Administrationen vurderer, at det er afgørende, at der gøres en ekstraordinær indsats for at ændre beboersammensætningen inden 31. december 2020, hvis Nøjsomhed/Sydvej skal undgå at blive en hård ghetto. Arbejdet skal ske sideløbende med, at der arbejdes videre med den fysiske helhedsplan.

Boliggården og Helsingør Kommune er derfor nødt til i fællesskab at stimulere fraflytningen fra boligområdet, således at antallet af beboere midlertidigt kommer under 1.000 beboere pr. 1. januar 2021. På den måde opnås et "helle", da boligområder med mindre end 1.000 beboere ikke er omfattet af almenboliglovens regler om udsatte boligområder.

Administrationen anbefaler på den baggrund, at Helsingør Kommune indleder et samarbejde med Boliggården om at yde en ekstraordinær indsats for at fremme den nødvendige frivillige fraflytning fra de 96 boliger i Nøjsomhed. Det indebærer, at kommunen vil få udgifter til bl.a. flyttetilskud og tomgangsleje.

Boliggården har oplyst, at man vil prioritere at yde en ekstraordinær indsats for at hjælpe beboerne i forbindelse med tilbuddet om hjælp til fraflytning. Boliggårdens handleplan er vedlagt som bilag til sagen.

4. Aftale om fleksibel udlejning der supplerer udlejnings- og anvisningsstrategien

Boliggården har ønsket, at der skabes en løsning for de 26 alderspensionister i de 7 opgange, der skal genhuses. Målet er, at pensionisterne i deres alderdom kan blive i deres nærområde, uden at skulle til at etablere nye relationer i et helt nyt boligområde.

Administrationen anbefaler, at der indgås en supplerende aftale om fleksibel udlejning mellem Helsingør Kommune og Boliggården, der giver alderspensionisterne og de beboere i de 7 opgange, der opfylder betingelserne i Almenboligloven for at kunne anvises en bolig i et udsat boligområde, fortrin til ledige boliger i Nøjsomhed/Sydvej i forbindelse med genhusningen.

Aftalen om fleksibel udlejning vil alt andet lige ikke påvirke de fem ghettokriterier i en uønsket retning, da kravene om, at beboerne ikke må modtage overførselsindkomster (herfra undtages alderspension), ikke må være dømt for kriminalitet og skal have enten EU eller EØS statsborgerskab, efterleves.

Økonomi/Personaleforhold

1. Model for økonomisk tilskud for at stimulere frivillig fraflytning fra de 96 boliger i Nøjsomhed

Administrationen vurderer, at frivillig fraflytning forudsætter, at

- den nye bolig er attraktiv
- flytningen skal være ukompliceret
- flytningen er forbundet med begrænsede- eller ingen omkostninger for lejer.

Derfor fokuserer modellen på, at Helsingør Kommune:

1. yder økonomisk hjælp
2. bidrager med støtte og vejledning.

Flyttetilskuddet baseres på nedenstående model, der tilgodeser beboere med børn og økonomisk trængte beboere, herunder folkepensionister:

Model for bevilling af flyttehjælp

Grundbeløb til ny start. Beløbet skal dække udgifter flytning og til etablering.	15.000
Ydes til alle lejemål, der får bevilget flyttehjælp	kr.
Ekstra beløb pr. barn (dog maks. tilskud til 3 børn)	5.000
	kr.
Ekstra beløb hvis indkomsten for husstanden $\leq$ 234000 kr. årligt	10.000
	kr.

Med udgangspunkt i modellen, og efter en konkret vurdering af de potentielle, frivillige fraflyttere, skønnes den gennemsnitlige udgift pr. frivillig fraflytning at blive ca. 25.000 kr.

Boliggården har oplyst, at man ekstraordinært vil bidrage til at ændre beboersammensætningen ved bl.a., at

- afholde udgifterne til tomgangsleje i de 7 berørte opgange, sikre muligheden for interne flytninger fra de 96 berørte lejemål ved at gennemføre stop for genudlejning i boligområdet fra og med 1. februar 2020, og bidrage til udgifterne til tomgangsleje ved tomgang i ledige lejemål i Nøjsomhed, der skal bruges til intern flytning
- afsætte ressourcer til dialog med og rådgivning af de enkelte beboere
- sammen med Helsingør Kommune 1xugentligt vise det aktuelle boligudbud til beboerne i Nøjsomheds aktivitetshus (gennem brug af 100 % anvisningen)
- afsætte 2,5 mio. til at dække eventuelle differencer imellem gammelt og nyt boligindskud.

Helsingør Kommune kan få udgifter til arbejdet med frivillig fraflytning og genhusning i følgende situationer:

- Flyttehjælp – frivillig flytning fra de 96 boliger i Nøjsomhed
- Tomgangsleje – når kommunen disponerer over ledige boliger til genhusning af Nøjsomheds beboere.

Beregninger fra Administrationen viser, at hvis alle 60 lejemål, som Boliggården har registreret som potentielt interesserede i at fraflytte deres nuværende bolig frivilligt, bruger tilbuddet om frivillig fraflytning, så får Helsingør Kommune en udgift på maksimalt 1,5 mio. kr. til flyttehjælp. De 60 lejemål vurderes at være tilstrækkeligt til, at der med udgangen af 2020 bor mindre end 1.000 beboere i boligområdet. Boliggårdens byggesag dækker udgifterne til tomgangsleje i de 96 lejemål, der skal bygges om, når boligerne fraflyttes.

Administrationen anbefaler på den baggrund, at der arbejdes med frivillig fraflytning i de 96 lejemål inden for en ramme på maksimalt 1,5 mio. kr. og flyttehjælpen gives efter ”først til mølle”-princippet.

Derudover anbefaler Administrationen at der, i forbindelse med den ekstraordinære indsats, afsættes en ramme på 400.000 kr. til tomgangsleje ved genhusning af beboerne fra de 96 boliger maksimeres (brug af 100 % anvisningen til at holde ledige boliger tilbage i andre boligafdelinger til beboere, der frivilligt vil fraflytte Nøjsomhed).

Endvidere anbefaler Administrationen at udgifterne – i forbindelse med den ekstraordinære indsats – til tomgangsleje ved genhusning af beboerne fra de 96 boliger internt i Nøjsomhed fremsættes som et budgetønske til budget 2021 efter dialog med Boliggården om deling af udgifterne.

Der er ikke indregnet udgifter til beboerindskud mv, da det ikke er en merudgift, idet beboerne alligevel skal flytte ifm. byggesagen. Indskudslånet bliver overført til den nye bolig. Boliggården har afsat 2,5 mio. til at dække eventuelle differencer imellem gammelt og nyt boligindskud.

2. Udgifter til tomgangsleje ved ordinær genhusning af beboerne i Nøjsomhed

Da det antages, at helhedsplanens gennemførelse vil blive forsinket på grund af retssager, forventes der først at komme udgifter til tomgangsleje til den ordinære genhusning af de resterende beboere, der ikke har ønsket at fraflytte frivilligt, i 2021 eller 2022. Så længe antallet af disse genhusninger ikke kendes, kan der ikke estimeres et realistisk beløb.

Administrationen anbefaler derfor, at der fremsættes et budgetønske til budget 2021, når antallet af de resterende genhusninger kendes.

3. Udgifter til garantistillelse der ikke lader sig estimere

Når Helsingør Kommune anviser en bolig, hæfter kommunen for udgifter til istandsættelse af lejemålet i det omfang beboeren ikke selv kan betale det skyldige beløb til boligorganisationen. Denne garantistillelse til Boligorganisationerne vil ved genhusning af beboerne fra de 96 lejemål, der ikke kan flytte internt til ledige lejemål i Nøjsomhed, på sigt afstedkomme øgede udgifter for Helsingør Kommune.

Udgifterne vil imidlertid først vise sig i fremtiden – på 2 til 30 års sigt – når beboerne fra Nøjsomhed fraflytter de lejemål i andre boligafdelinger, hvor de bliver genhuset ifm. renoveringen af Nøjsomhed.

Administrationen anbefaler, at udgifterne håndteres løbende i de budgetår, de aktualiseres.

4. Sammenfatning – forventede udgifter

Administrationen anbefaler således samlet set, at der bruges ca. 1,9 mio. kr. til arbejdet med at stimulere fraflytningen i Nøjsomhed. Beløbet, der først endeligt kendes i forbindelse med budgetrevisionen, vil blive taget fra Servicedrift bufferpuljen:

Tilskud til frivillig fraflytning i de 96 lejemål i Nøjsomhed	1,5 mio. kr.
Tomgangsleje til boliger der tilbydes beboerne fra de 96 lejemål ved flytning til andre boligafdelinger	0,4 mio. kr.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at Helsingør Kommune indleder et samarbejde med Boliggården om at yde en ekstraordinær indsats for at fremme den nødvendige frivillige fraflytning fra boligområdet.
2. at der kan bruges ca. 1,9 mio. kr. til arbejdet med at stimulere fraflytningen fra de 96 boliger i Nøjsomhed. Beløbet, der først endeligt kendes i forbindelse med budget revisionen, vil blive taget fra Servicedrift bufferpuljen.
3. at der udarbejdes et budgetønske til budget 2021 til tomgangsleje ved genhusning af beboerne fra de 96 boliger, der som et led i den ekstraordinære indsats flytter internt i Nøjsomhed.
4. at der fremsættes et budgetønske til budget 2021 vedrørende udgifterne til tomgangsleje i andre boligafdelinger, vedrørende beboerne i de resterende lejemål i Nøjsomhed, der ikke bliver omfattet af tilbuddet om frivillig fraflytning.
5. at der indgås en supplerende aftale om fleksibel udlejning, der giver alderspensionisterne og de andre beboere fra de 7 opgange, der opfylder betingelserne for at kunne anvises en bolig i et udsat boligområde, fortrin til ledige boliger i Nøjsomhed/Sydvej i forbindelse med genhusningen.

Beslutninger Social- og Beskæftigelsesudvalget 2018-2021 den 23-01-2020

Allan Berg Mortensen (Ø) stillede forslag om, at sagen udsættes da, der er forskel mellem oplysninger i sagen og bilaget og fordi, at der i indstillingens punkt 5 ikke er anført, at der alene er tale om borgere med EU/EØS statsborgerskab. Administrationen har oplyst, at oplysningerne i sagen er korrekte, mens bilaget ikke er korrekt.

Forslaget blev forkastet med 5 stemmer mod 1 (Allan Berg Mortensen (Ø))

Ad 1

Et flertal, Kristina Kongsted (C), Michael Lagoni (C) og Lene Lindberg (A) anbefaler indstillingen.

Allan Berg Mortensen (Ø) kan ikke anbefale indstillingen.

Silas Drejer (A) og Marlene Harpsøe (O) undlod at stemme.

Ad 2

Et flertal, Kristina Kongsted (C), Michael Lagoni (C) og Lene Lindberg (A) anbefaler indstillingen.

Allan Berg Mortensen (Ø) kan ikke anbefale indstillingen.

Silas Drejer (A) og Marlene Harpsøe (O) undlod at stemme.

Ad 3

Et flertal, Kristina Kongsted (C), Michael Lagoni (C) og Lene Lindberg (A) anbefaler indstillingen.

Allan Berg Mortensen (Ø) kan ikke anbefale indstillingen.

Silas Drejer (A) og Marlene Harpsøe (O) undlod at stemme.

Ad 4

Et flertal, Kristina Kongsted (C), Michael Lagoni (C) og Lene Lindberg (A) anbefaler indstillingen.

Allan Berg Mortensen (Ø) kan ikke anbefale indstillingen.

Silas Drejer (A) og Marlene Harpsøe (O) undlod at stemme.

Ad 5

Administrationen præciserede, at alderspensionister ikke kan anvises bolig i et udsat boligområde, såfremt de er nyligt løsladte efter en straffedom eller ikke har statsborgerskab fra et EU-land, et EØS-land eller Schweiz.

Et flertal, Kristina Kongsted (C) og Michael Lagoni (C) anbefaler indstillingen.

Allan Berg Mortensen (Ø) kan ikke anbefale indstillingen.

Lene Lindberg (A), Silas Drejer (A) og Marlene Harpsøe (O) undlod at stemme.

Fraværende:

Mahmed Naghdiani

Bilag

1: Boliggårdens Handleplan og genhusningsmodeller Nøjsomhed

Punkt 3: Beslutning: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

Social- og Beskæftigelsesudvalget 2018-2021