

REFERAT Byrådet 2022-2025 d. 09-02-2024

Mødedato Fredag d. 09. februar 2024 kl. 14:00

Mødested Teams

Mødedeltagere Benedikte Kiær, Betina Svinggaard, Claus Christoffersen, Gitte Kondrup, Lene Lindberg, Peter Poulsen (Fravær), Silas Drejer, Thomas Horn, Christian Holm Donatzky, Knud Mogensen, Birgitte Bergman, Claus Birkelyng, Gert Dyekjær, Janus Kyhl, Jens Bertram, Knud Vinther Hansen, Michael Lagoni, Michael Mathiesen, Bente Borg Donkin, Marlene Harpsøe, Mette Lene Jensen, Jørgen Bodilsen, Malthe Jacobsen, Thomas Kok, Ulla Kokfelt, Daniel Boalth Petersen

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af indkaldte stedfortrædere.....	3
Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	4
Beslutning: Fleksible kriterier for tilgængelighedsboligerne i Boliggården afd. 105 Nøjsomhed.....	5
Godkendelse af referat.....	9

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af indkaldte stedfortrædere

23/49962

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Sagsfremstilling

Peter Poulsen (A) har meldt afbud til mødet på grund af arbejdsmæssige årsager.

1. suppleanten, Daniel Boalth Petersen (A) deltager i mødet i stedet for Peter Poulsen.

Indstilling

Staben for Politik og Jura indstiller,

1. at det godkendes, at Peter Poulsen (A) har lovligt forfald.
2. at det godkendes, at Daniel Boalth Petersen er indkaldt som rette stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 09-02-2024

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Peter Poulsen

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 2: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

23/49965

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 09-02-2024

Daniel Boalth Petersen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A).

Dagsordenen godkendt.

Fraværende:

Peter Poulsen

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 3: Beslutning: Fleksible kriterier for tilgængelighedsboligerne i Boliggården afd. 105 Nøjsomhed

24/6331

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Boliggården igangsatte fredag den 2. februar en evakuering af 65 boliger i afdeling 32 – Stævnen, i forlængelse af konstatering af nedstyrtningsfare for afdelingens to-plansboliger.

Det betyder, at Boliggården akut er nødt til at genhuse i alt 122 beboere i andre boliger. I den forbindelse har Boliggården konkret forespurgt Kommunen om mulighed for at revidere de fleksible kriterier for tilgængelighedsboligerne i afd. 105 Nøjsomhed.

Byrådet skal tage stilling til, om de fleksible kriterier midlertidigt kan justeres i henhold til det foreslåede.

Retsgrundlag

Almenboligloven

Almenlejeloven

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ikke direkte sammenhæng med Vision 2030 eller konkrete politikker.

Sagsfremstilling

1. Status på situationen i Stævnen

Boliggården er i forbindelse med igangværende renoveringssag i afdeling 32 – Stævnen blevet vidende om, at der er nedstyrtningsfare på grund af projekterings- og konstruktionsfejl ved boligernes oprindelige opførelse. Dette omfatter 65 boliger, hvor beboerne er blevet evakueret.

Det betyder, at Boliggården akut er nødt til at genhuse i alt 122 beboere i andre boliger. Beboerne er p.t. genhuset i helt midlertidige løsninger. Samtidig arbejder Boliggården på at afklare de fremadrettede muligheder for renovering af de konkrete boliger.

2. Genhusningsprocessen og behov

Boligorganisationen har pligt til at genhuse beboere i forbindelse med bl.a. større renoveringssager, jf. Almenlejelovens kap. 14. Almindeligvis planlægges genhusningen som del af renoveringsprojektet, hvor boligorganisationen i tæt dialog med beboerne sikrer en hensigtsmæssig genhusning for de enkelte beboere. I dette tilfælde er genhusningssituationen dog opstået akut, hvilket også betyder, at Boliggården ikke har haft mulighed for at holde boliger tilbage til formålet.

Der skelnes mellem midlertidig og permanent genhusning. Ved permanent genhusning tilbydes beboeren en erstatningsbolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Der er tale om et nyt lejemål med ny lejekontrakt mv. Ved midlertidig genhusning fastholdes den eksisterende lejekontrakt, og den midlertidige erstatningsbolig sker som aftale mellem boligorganisation og beboer. Der er ikke samme krav til en midlertidig genhusningsbolig, der dog skal være rimelig i forhold til husstand og varighed. En midlertidig genhusning har ikke en øvre tidsgrænse.

Idet Boliggården stadig er i gang med at undersøge, hvilke tiltag, der er nødvendige for de berørte boliger i Stævnen, er der således endnu ikke klarhed over, om der vil være tale om midlertidig eller permanent genhusning, eller om varigheden af en eventuel midlertidig genhusning.

Boliggården har dog tilkendegivet over for kommunen, at den har ikke tomme boliger til rådighed i det nødvendige omfang, og at de derfor ser et behov for at gå i dialog med kommunen om suspendering eller justering af de gældende aftaler om udlejning og anvisning.

Der er specifikt spurgt ind til mulighederne for generelt at suspendere den kommunale boligsociale anvisning (også kaldet 25 %-anvisningen) og konkret at justere kriterierne for de ledige tilgængelighedsboliger i Nøjsomhed.

3. Mulighed for at suspendere 25 %-anvisningen

Den kommunale anvisning følger den fælles strategiske udlejnings- og anvisningsaftale fra 2022, i forhold til at fastsætte kriterier for beskæftigelse og uddannelse, samt andel til kommunal anvisning. Kommunen tilbydes en fastsat andel af Boliggårdens ledige lejemål med henblik på at løse kommunens boligsociale forpligtelser. Som det er i dag, sendes en høj andel af de tilbudte boliger tilbage til boligorganisationen, fordi de af forskellige grunde ikke matcher kommunens behov, hvorefter boligerne udlejes på almindelig vis.

Det er administrationens vurdering, at en suspendering ikke er en mulighed, da anvisningsboligerne fortsat er nødvendige for at løse kommunens boligsociale opgave. Dertil må en stor del af de boliger, som kommunen sender tilbage til Boliggården, forventes at kunne anvendes ind i genhusningsarbejdet.

Både Nøjsomhed og Vapnagaard er i forvejen friholdt kommunal anvisning (i forlængelse af udlejnings- og anvisningsaftalen). En suspendering af anvisningen vil således ikke påvirke udbuddet af ledige boliger fra de to afdelinger.

4. Mulighed for genhusning i Nøjsomhed

En stor del af Boliggårdens afdelinger er underlagt fleksible udlejningskriterier, hvilket har en betydning for genhusningsmulighederne i de ledige lejemål, som Boliggården måtte få til rådighed i den forestående proces.

Boliggården har dog i øjeblikket ca. 45 ledige lejemål i Nøjsomheds nye tilgængelighedsboliger, hvor de fortsat oplever udfordringer med at udleje boligerne til den fastsatte målgruppe.

I kraft af det akutte behov for at finde genhusningsboliger, kan de ledige lejemål spille en stor rolle i forhold til at løse udfordringerne med at sikre hurtig genhusning til alle de berørte beboere. De aftalte fleksible kriterier for tilgængelighedsboligerne begrænser dog, hvordan Boliggården kan få de ledige boliger i spil. For at kunne aktivere så mange som muligt af Boliggårdens egne boliger, har de derfor forespurgt Kommunen om mulighed for at justere de fleksible kriterier, primært i forhold til alderskriteriet.

5. Gældende kriterier for tilgængelighedsboligerne i Nøjsomhed

De nuværende fleksible kriterier for tilgængelighedsboligerne i Nøjsomhed er fastsat i forlængelse med ombygning af boligerne som led i den fysiske helhedsplan for Nøjsomhed og Sydvej og i forlængelse af Nøjsomheds udpegnings som parallelsamfund i 2018.

Kriterierne er oprindeligt fastsat således:

"ægtepar og hermed sidestillede par samt enlige, der på tidspunktet for lejemålets overtagelse er fyldt 50 år, og ikke har hjemmeboende børn får fortrinsret til tilgængelighedsboligerne i Nøjsomhed".

Kriterierne blev besluttet justeret ved Byrådsmødet den 31. oktober 2022, på baggrund af udlejningsproblemer. Kriterierne er således justeret ud fra følgende forslag:

- 1. at udleje et mindre antal af boligerne til boligsøgende på 65 år eller derover, som ikke opfylder beskæftigelseskriteriet*
- 2. at udleje et 1-2 opgange til boligsøgende, der opfylder alle kriterier, men tillades at have hjemmeboende barn/børn*

Nøjsomhed som helhed er omfattet af den fælles strategiske udlejnings- og anvisningsaftale, som trådte i kraft august 2022, hvor der er aftalt fleksible kriterier vedrørende arbejds- og uddannelseskraft. Dertil er afdelingen friholdt boligsocial

anvisning. Dette gælder også for Vapnagaard, som er udpeget til forebyggelsesområde og dermed er omfattet af obligatoriske fleksible kriterier.

6. Forslag til justering af kriterier

Boliggården er stadig ved at danne sig et overblik over, hvad det samlede genhusningsbehov er. Det er Boliggårdens forventning, at en ændring af alderskriteriet vil kunne bidrage til at løse genhusningsudfordringerne.

Det er administrationens vurdering, at en genhusning til tilgængelighedsboligerne vil give Boliggården god mulighed for at opfylde deres genhusningsforpligtigelse i forhold til krav om erstatningsboligens størrelse, kvalitet og beliggenhed.

Både Boliggården og Helsingør Kommune har dog en interesse i at sikre, at Nøjsomhed ikke kommer på de statslige parallelsamfunds- eller forebyggelsesområdelister. Der arbejdes derfor målrettet med den boligsociale indsats i området og med at sikre, at beboerantallet ikke overstiger de 1000 beboere, der på nuværende tidspunkt vil kunne betyde, at Nøjsomhed igen kommer på parallelsamfunds- eller forebyggelsesområde-liste i kraft af parallelsamfundskriterierne.

Beboerantallet for Nøjsomhed/ Sydvej har længe ligget under 750 beboere, i forlængelse af renoveringen af de syv opgange til tilgængelighedsboliger. Ved et udtræk fra kommunens egne data, er beboerantallet pr 1.1.2024 på 794, og der skal derfor sikres særlig opmærksomhed på beboerantallet.

Dertil er det væsentligt, at formålet med de fleksible kriterier holdes for øje, herunder både at sikre en bæredygtig beboersammensætning, at etablere flere opgange for seniorer uden hjemmeboende børn.

7. Forslag om bemyndigelse til administrationen i forhold til konkretisering af kriterier

Idet Boliggården ikke har det fulde overblik over genhusningsbehovet, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at opstille de specifikke behov for justering af kriterierne, der vil kunne understøtte genhusningsprocessen.

Derfor foreslår administrationen, at den bemyndiges til at aftale specifikke kriterier med Boliggården for tilgængelighedsboligerne i Nøjsomhed.

Administrationen foreslår, at dette sker med udgangspunkt i følgende:

- at justeringen specifikt kan afhjælpe Boliggården den nuværende genhusningsopgave for Stævnen.
- at de gældende kriterier, jf. afsnit 5, i videst muligt omfang fastholdes
- at der tages særligt hensyn til beboersammensætningen og det samlede beboerantal i Nøjsomhed.

Med en bemyndigelse vil kommunen og Boliggården i samarbejde kunne agere hurtigt, når det specifikke genhusningsbehov kendes. De berørte beboere vil således kunne tilbydes erstatningsbolig med kort proces.

8. Administrationens vurdering af sagens uopsættelighed og indkaldelse til møde med et kortere varsel end 4 hverdage

Det ekstraordinære byrådsmøde er indkaldt med et kortere varsel end 4 hverdage. Dagsorden er således også udsendt efter fristen på 4 hverdage.

Boliggården har den 5. februar sen eftermiddag i generelle vendinger oplyst, at de kommer til at bede om dialog om midlertidig suspendering af kommunens 25 % anvisningsret og om dialog om at sænke alderskriteriet ift. ledige boliger på Nøjsomheden. Først den 8. februar har sagen et så konkret indhold, at den kan danne grundlag for en dagsorden, som kan præsenteres for Byrådet.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi/personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Boliggården er i dialog med de berørte beboere og andre relevante parter.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at Byrådet godkender Boliggårdens forslag til midlertidig justering af fleksible kriterier i forbindelse med genhusning af beboere fra afd. 32 Stævnens til tilgængelighedsboligerne i afd. 105 Nøjsomhed.
2. at Byrådet bemyndiger administrationen til at aftale de specifikke justeringer i overensstemmelse med den fastsatte rammesætning, og at det efterfølgende sendes til orientering i Byrådet.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 09-02-2024

Daniel Boalth Petersen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A).

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Peter Poulsen

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 4: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Fraværende Peter Poulsen