

REFERAT Rådet for Almene Boligforhold d. 21-02-2018

Mødedato	Onsdag d. 21. februar 2018 kl. 16:30
Mødested	Det Hvide Værelse, Rådhuset
Mødedeltagere	Charlotte Olsen, Palle Wørmann, Henrik Møller, Kristina Kongsted, Lisbeth Læssøe, Mette Lene Jensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Konstituering af Rådet for almene boligforhold 2018-2021.....	4
Orienteringssag: Bestyrelsen for den Boligsociale helhedsplan i Helsingør Syd.....	6
Beslutningssag: Input til boligpolitik og planstrategi.....	8
Orienteringssag: Status på udlejnings- og anvisningsituationen.....	11
Evt. og meddeleleser.....	14

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutninger Rådet for Almene Boligforhold den 21-02-2018

Kim Jørgensen bød velkommen og bad deltagerne om, at mødet blev indledt med en kort præsentationsrunde. I mødet deltog:

Rådets medlemmer

Henrik Møller (udpeget af økonomiudvalget)

Lisbeth Læssøe (udpeget af Børne- og Uddannelsesudvalget)

Kristina Kongsted (udpeget af Social og Beskæftigelsesudvalget)

Mette Lene Jensen (udpeget af Omsorgs- og Sundhedsudvalget)

Charlotte Olsen (udpeget af Boliggården)

Der var afbud fra Palle Wørmann (Nordkysten)

Øvrige

Michael Demsitz (Boligkontoret Danmark – repræsenterede Boligselskabet Nordkysten)

Lars Gruby (Boliggården)

Kim Jørgensen (Helsingør Kommune)

Stella Hansen (Helsingør Kommune)

Susanne Docherty (Helsingør Kommune)

Pernille Madsen (Helsingør Kommune)

Per Korup-Lauridsen (Helsingør Kommune)

Efter præsentationsrunden blev dagsordenen godkendt.

Punkt 2: Konstituering af Rådet for almene boligforhold 2018-2021

17/23939

Indledning

På det første møde i hver periode skal Rådet for almene boligforhold konstituere sig med valg af formand og næstformand.

Retsgrundlag

Helsingør Kommunes styrelsesvedtægt

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommune udtrykker gennem sin vision et ønske om at være den mest attraktive bosætningskommune i Nordsjælland. De almene boliger udgør mere end en fjerdedel af boligerne i kommunen, og er derfor et vigtigt element i bestræbelserne på at gøre kommunens vision til virkelighed.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte på sit møde d. 27. november 2017 kommissoriet for Rådet for almene boligforhold for perioden 2018-2021.

Kommissoriet har følgende ordlyd:

1. Formål

Helsingør Kommune udtrykker gennem sin vision et ønske om at være den mest attraktive bosætningskommune i Nordsjælland.

De almene boliger udgør mere end en fjerdedel af boligerne i kommunen, og er derfor et vigtigt element i bestræbelserne på at gøre kommunens vision til virkelighed.

På den baggrund er det Rådet for almene boligforholds formål at fremme kommunens og boligorganisationernes dialog på det almene boligområde samt bidrage til at sikre et konstruktivt og udviklende samarbejde mellem parterne.

Målet med Rådets arbejde er at medvirke til, at de almene boligområder er attraktive og velfungerende, hvilket bl.a. skal ske ved at sikre koordineringen af indsatsen i relation til tværgående problemstillinger, der både involverer boligorganisationernes og kommunens løsning af parternes respektive opgaver.

Rådet har derudover til opgave at rådgive Byrådet om væsentlige forhold, der har betydning for de almene boliger i kommunen.

2. Rådets medlemmer

1 medlem fra Social- og Beskæftigelsesudvalget

1 medlem fra Børne- og Uddannelsesudvalget

1 medlem fra Sundhed- og Omsorgsudvalget

1 medlem fra Økonomiudvalget

1 politisk valgt repræsentant fra Boliggården

1 politisk valgt repræsentant fra Boligselskabet Nordkysten

Derudover kan relevante embedsmænd fra kommunen og boligselskaberne deltage i møderne.

3. Møde frekvens

2 møder om året.

4. Formand og næstformand

Formand og næstformand udpeges blandt kommunens politiske repræsentanter. Formanden repræsenterer Byrådet i Bestyrelsen for den Boligsociale Helhedsplan i Helsingør Syd.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab indstiller

at Rådet konstituerer sig med valg af formand og næstformand

Beslutninger Rådet for Almene Boligforhold den 21-02-2018

Rådet for almene boligforhold konstituerede sig med Henrik Møller som formand og

Mette Lene Jensen som næstformand.

Efter konstitueringen overdrog Kim Jørgensen mødeledelsen til Henrik Møller.

Punkt 3: Orienteringssag: Bestyrelsen for den Boligsociale helhedsplan i Helsingør Syd

18/4392

Indledning

Byrådet godkendte på sit møde den 27. november 2017 Boliggårdens ansøgning om, at der gennemføres én boligsocial helhedsplan for Helsingør Syd, der omfatter Boliggårdens afdelinger Vapnagaard og Nøjsomhed. Helhedsplanen gælder for perioden 2018-2021.

Helhedsplanen er efterfølgende også godkendt af Landsbyggefonden.

Landsbyggefondens regler forudsætter, at der nedsættes en Bestyrelse for helhedsplanen.

Retsgrundlag

Landsbyggefondens regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger der er fastsat i henhold til Lov om almene boliger §§ 91 og 95.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Det følger af Landsbyggefondens regulativ for boligsociale helhedsplaner, at der skal nedsættes *"en projektorganisation med en ansvarlig bestyrelse for gennemførelse af helhedsplanen, således at en entydig og kompetent ledelse kan sikre koordinering af den lokale indsats og prioritere på tværs af alle niveauer og organisationer, herunder boligorganisationer, boligafdelinger og kommune"*.

Bestyrelsen har således ansvaret for helhedsplanens fremdrift og skal sikre en effektiv koordinering og styring af de boligsociale indsatser på strategisk og økonomisk niveau.

Bestyrelsens sammensætning er fastslået i den strategiske samarbejdsaftale, der er indgået mellem Helsingør Kommune og Boliggården. Bestyrelsen er sammensat således:

- Formand for organisationsbestyrelsen i Boliggården
- Repræsentant fra Boliggården
- Direktør, Boliggården
- Formanden fra "Rådet For Almene Boliger" i Helsingør Kommune
- Referencedirektør, Helsingør Kommune
- Boligkoordinator, Helsingør Kommune

Lederen af den boligsociale helhedsplan deltager i bestyrelsens aktiviteter uden stemmeret.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab indstiller,

At orientering foretages

Beslutninger Rådet for Almene Boligforhold den 21-02-2018

Per Korup-Lauridsen orienterede om arbejdet i den nye bestyrelse for den boligsociale helhedsplan i Helsingør Syd. I tilknytning til orienteringen blev der omdelt en præsentation - den vedlægges som bilag til referatet.

Sammensætningen af bestyrelsen for Helhedsplanen i Helsingør Syd er blevet til efter nogle sværds slag med Landsbyggefonden, der hverken ønskede valgte repræsentanter fra boligorganisationen eller fra kommunen i bestyrelsen.

I Helsingør Kommune er erfaringen imidlertid, at et tæt og forpligtende samarbejde også kræver, at der er etableret kontakter og dialoger mellem kommunens og boligorganisationernes politiske niveauer.

Derfor er både formanden for Rådet for almene boligforhold og formanden for Boliggården repræsenteret i helhedsplanens bestyrelse.

Bilag

Oplæg om bestyrelsen i Helhedsplanen for Helsingør Syd.

Punkt 4: Beslutningssag: Input til boligpolitik og planstrategi

18/4400

Indledning

Både Nordkysten og Boliggården har på efterårets styringsdialogmøder med Helsingør Kommune fremsat ønske om, at der igangsættes drøftelser om rammerne for by- og boligudviklingen i Helsingør Kommune.

Det følger endvidere af Budgetaftale 2018-2021 for Helsingør Kommune, at parterne bag budgetaftalen er enige om, at man vil drøfte boligpolitik i Helsingør Kommune i sammenhæng med formuleringen af en ny planstrategi og opdatering af visionen for kommunen.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommune udtrykker gennem sin vision et ønske om at være den mest attraktive bosætningskommune i Nordsjælland. De almene boliger udgør mere end en fjerdedel af boligerne i kommunen, og er derfor et vigtigt element i bestræbelserne på at gøre kommunens vision til virkelighed.

Sagsfremstilling

I sammenhæng med at Helsingør Kommunes skal arbejde med formuleringen af en ny planstrategi og opdatering af visionen for kommunen, skal der også drøftes boligpolitik i Helsingør Kommune.

Center for By, Land og Vand har oplyst, at By-, Plan- og Miljøudvalget i februar 2018 skal have en første drøftelse af emnet "Boligpolitik", da processen for arbejdet med en ny planstrategi startes i foråret og forventes afsluttet inden årets udgang.

Rådet for almene boliger har derfor mulighed for at give sit input til det kommende arbejde.

Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab foreslår på den baggrund, at Rådet for almene boligforhold dels peger på nogle relevante boligpolitiske emner og problemstillinger, som Rådet ønske videreført i Helsingør Kommunes drøftelser om en ny planstrategi mv., og dels drøfter, hvordan man ønsker at bidrage til det videre arbejde med Helsingør Kommunes nye planstrategi mv.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab, indstiller

at Rådet peger på nogle relevante boligpolitiske emner og problemstillinger, som Rådet ønske videreført i Helsingør Kommunes drøftelser om en ny planstrategi mv.

at Rådet drøfter, hvordan man ønsker at bidrage til det videre arbejde med Helsingør Kommunes nye planstrategi mv.

Beslutninger Rådet for Almene Boligforhold den 21-02-2018

Michael Demsitz fortalte

Lisbeth Læssøe spurgte til behovet for seniorboliger.

Mette Lene Jensen oplyste, at der ser ud til at være et behov for boligtyper, der dækker tiden mellem eget hjem, fx et parcelhus, og det tidspunkt, hvor borgerne visiteres til en plejehjemsplads. Hun nævnte bl.a. seniorboliger, der rummer mulighed for at indgå i fællesskaber.

Charlotte Olsen oplyste, at Boliggården også tydeligt oplever et behov for seniorboliger. Boliggården har således oplevet meget stor efterspørgsel på de ældre egnede boliger i Skrænten og på Vapnagaard. Derfor undrede hun sig over, at Helsingør Kommune har givet afslag på Boliggårdens ansøgning om, at 32 nye boliger i Nordvest blev forbeholdt seniorer.

Michael Demsitz tilkendegav, at Nordkysten ligeledes er åbne over for at etablere bofællesskaber og udvikle modeller, hvor vi kan hjælpe de ældre med en anden type bolig. Han advarede samtidig imod, at Helsingør Kommune falder for fristelsen til at sætte prisen på byggegrunde for højt; jo mere der skal betales for en byggegrund, jo færre penge er der at bygge boliger for og samtidig øges risikoen for, at dårligt byggeri hurtigt skal renoveres med den konsekvens, at beboernes huslejeomkostninger øges.

Kristina Kongsted oplyste, at der allerede findes forskellig modeller. Blandt andet har hun kendskab til en løsning fra Sydhavns området i København. Her kombineres boliger for ældre og unge beboere, hvor de unge påtager sig rollen som "sociale viceværter", der fx kan rekvirere hjælp til de ældre fra en central hjemmehjælpsenhed.

Lars Gruby sagde, at Boliggården tror meget på effekterne af en overordnet planlægning. Han argumenterede for, at kommunen og boligorganisationerne ikke starter med at fokusere på alle begrænsningerne, men i stedet får identificeret boligbehovene og derefter taler om, hvad der er bedst egnet til at løse de identificerede boligbehov. Boliggården vil også gerne tale om, hvordan vi i fællesskab kan holde priserne på byggeri nede.

Henrik Møller afrundede punktet og tilkendegav, at Rådet for almene boligforhold tager en ny drøftelse, når planoplægget er kendt.

om Nordkystens forslag til emner, der kan inddrages i drøftelserne om en kommende boligpolitik. Nordkystens forslag blev omdelt på mødet (vedlagt som bilag). Han tilkendegav, at Nordkysten tror på en blanding af forskellige typer af byggeri og ejer former som et fundament for fremtidens boligbyggerier. Nordkysten ser et stort behov for billige boliger.

Henrik Møller fortalte kort om planstrategien og muligheden for at beslutte, hvor der fx kan bygges boliger, der er betalbare for de grupper af borgere, der har de laveste indkomster.

Charlotte Olsen henledte opmærksomheden på et dilemma: Når kommunen ønsker at bevare eksisterende små boliger, og derfor afslår ansøgninger om køkkenforbedringer i disse boliger for at fastholde en lav husleje, så opnår man samtidig, at de små boliger får en ringere standard end de øvrige boliger i en boligafdeling. Hun påpegede derudover, at Helsingør Kommunes beslutning om at tiltrække børnefamilier kræver, at der også er boliger til nye borgere med almindelige indkomster, der ikke har råd til at starte med at købe en ejerbolig i kommunen.

Lisbeth Læssøe spurgte, om renoveringen af Hovparken i Espergærde vil medføre færre små boliger.

Michael Demsitz svarede, at hvor boligselskaberne for få år siden gik efter at nedlægge de små boliger ved større renoveringer, så er der nu en erkendelse af, at der er et behov for de små boliger – fordi det er disse boliger, som borgerne med de laveste indkomster har råd til at bo i. Derfor er Nordkysten også i gang med at vurdere, hvordan renoveringen af Hovparken kan gribes an.

Stella Hansen bekræftede Michael Demsitz forklaring, og henviste til at Helsingør Kommune i en analyse fra omkring 2010 nåede frem til, at der var for mange små boliger i kommunen, og af samme grund godkendte nedlæggelsen af et større antal små, billige lejligheder i forbindelse med Nordkystens renovering af Tibberupparken. Men i lyset af, at forsørgelsesgrundlaget for en række borgergrupper er blevet mindre siden da, er Helsingør Kommune nødt til at sikre, at der også er boliger til gruppen af borgere med de laveste overførselsindkomster.

Mette Lene Jensen supplerede Stella Hansen og oplyste, at der generelt også er mange små ejerboliger i kommunen – herunder mange huse med et boligareal på under 100 m². Samtidig pegede hun på, at kommunen også skal lytte til, hvad de borgere, der i forvejen bor i et område, har af ønsker.

Bilag

Bilag fra Nordkysten med forslag til emner - boligpolitik.pdf

Punkt 5: Orienteringssag: Status på udlejnings- og anvisningsituationen

18/4424

Indledning

Helsingør Kommune har ret til at anvise hver fjerde ledige bolig i en almen boligafdeling til borgere, der lever op til Socialudvalgets kriterier for, at man kan få tilbudt en bolig uden om boligorganisationernes ventelistesystemer.

Center for Borgerservice, IT og Digitalisering har i den forbindelse et tæt samarbejde med boligorganisationerne i kommunen, og Centerchef Pernille Madsen er inviteret til at orientere om den aktuelle status på området.

Retsgrundlag

Almenboliglovens § 59, stk. 1

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Center for Borgerservice, IT og Digitalisering har ansvaret for kommunens samarbejde med de almene boligorganisationer i forbindelse med anvisning af boliger til borgere, der kan få tildelt en almen bolig uden om boligorganisationernes ventelistesystemer. Socialudvalget har besluttet, at følgende grupper kan få anvist en bolig:

1. Flygtninge omfattet af "Integrationsloven".
2. Borgere, der udskrives fra krisecenter.
3. Borgere, der udsluses fra herberg, bofællesskaber, fængsel og lignende foranstaltninger. (Betinget af, at borger havde egen bolig forinden ophold på herberg eller bofællesskab og ikke var effektivt udsat af denne).
4. Misbrugere i døgnbehandling, som efter færdigbehandling, anses for at have gavn af egen bolig. (Betinget af, at borger havde egen bolig inden døgnbehandlingen og ikke var effektivt udsat)
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. Borgere med fysisk handicap med hjemmeboende børn, der har behov for en egnet bolig grundet betydelig nedsat mobilitet og som benytter kommunalt bevilligede hjælpemidler.
9. Borgere med fysisk handicap med behov for bolig med særlig indretning grundet hjælpemidler eller BPA – ordning (borgerstyret personlig assistance), og som ikke matcher et ældreboligkompleks.
10. Borgere med fysisk handicap som bor i bolig, hvor der er et nødvendigt behov for boligindretning efter Servicelovens § 116, som er omfattende og bekosteligt, og hvor en flytning til anden mere egnet bolig ville være mere hensigtsmæssig.
11. Familier eller enlige forsørgere med hjemmeboende børn under 18 år på tidspunktet for tildeling af bolig, som er udsat fra seneste bolig. (Kriteriet gælder ikke ved ordinært samlivsophør, for ny-tilflyttere og for personer, som boligselskaberne ikke kan udleje til f.eks. pga. mislighold af tidligere lejemål.)

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger Rådet for Almene Boligforhold den 21-02-2018

Pernille Madsen orienterede om udlejnings- og anvisningssituationen. Hun indledte med at takke boligorganisationerne for det gode samarbejde omkring anvisning af de såkaldte 25 pct. boliger.

Herefter fortalte hun, at kommunen får tilbudt hver fjerde ledige bolig fra de almene boligselskaber. Dvs. at hverken Helsingør Kommune eller boligselskaberne beslutter, hvilke boliger der stilles til rådighed for kommunen. Lejlighedernes størrelse og pris er således helt tilfældig.

Hun oplyste, at det er kommunens Social – og Beskæftigelsesudvalg, som beslutter kriterierne for, hvem der kan modtage en 25 pct. bolig, og bad Rådet bemærke, at der kun tildeles boliger til borgere fra Helsingør Kommune, med undtagelse af kvinder, der bor på krisehjem i Helsingør Kommune og ønsker en bolig her i kommunen.

Kriterierne for 25 pct. boligerne skal understøtte særligt udsatte borgere – og det er fx ikke dem, der ringer for at få en bolig, fordi de er gået fra deres ægtefælle.

Samtidig skal kriterierne ses i sammenhæng med de boliger, som Helsingør Kommune får fra boligselskaberne. Således fik Helsingør Kommune tilbudt 142 boliger i 2017, og der var match på 84 af boligerne – de resterende gik tilbage til boligselskaberne, og blev tildelt beboere fra deres egne ventelister. Heldigvis er der procentuelt flere af de anviste borgere, der har kunnet matche tilbuddet i 2017 end tilfældet var i 2016.

Det er fagcentre (Center for Job og Uddannelse, Center for Særlig Social Indsats og Center for Børn- Unge og Familier) der har den tætte berøringsflade med borgerne, og derfor er det også dem, der indstiller, hvem der skal have anvist en bolig. Det er Center for Borgerservice, It og Digitalisering, der har ansvaret for at anvise 25 pct. boligerne.

Når borgeren er kommet på kommunens anvisningsliste, fordeles lejlighederne efter listen, men da der er mange, som venter på en lille og betalbar lejlighed (set ift. deres indkomst) vil borgere, som kan betale lidt mere og som har behov for en større lejlighed, hurtigere få anvist en bolig.

Det vurderes både, om borgerne har økonomi til at bo i boligen – og om det er korrekt, hvis en borger siger, at de ikke kan tage mod en anvist bolig pga. af deres økonomiske situation. Nogle gange har de brug for hjælp til at få et overblik over, om de kan tage mod den anviste bolig.

For at forebygge udsættelser pga. af huslejerestancer går boligydelsen direkte fra Udbetaling Danmark til boligselskabet. Derudover arbejder Helsingør Kommune målrettet med at forebygge udsættelser. Indsatsen har været meget vellykket. Der er således ganske få udsættelser i forhold til tallene på landsplan.

Pernille Madsen vurderede, at Helsingør Kommune får ca. 95 sager om måneden, der kan ende med at beboerne bliver udsat grundet restancer, men årligt er der kun 20 sager, der ender med, at beboerne mister deres bolig.

Hun fortalte, at

- Pt. afventer 108 personer en bolig (inklusive børn)
- Det svarer til 85 boliger
- 45 enlige flygtninge (primært unge mænd) er en del af de 85

Enlige vurderes at have brug for boliger med en månedlig husleje på mellem 3. og 4.000 kr., mens familier har brug for boliger med en husleje på omkring 5.000 kr. pr. måned.

På et spørgsmål vedrørende Kollektive Bofællesskaber oplyste Pernille Madsen, at bofællesskaberne er billigere, fordi flere deles om en større lejlighed. Men det er frivilligt for borgerne, om de vil bo sammen med andre. Det kan være svært at finde borgere, der matcher hinanden.

Det er pt. etableret tre kollektive bofællesskaber og Helsingør Kommune oplyser borgerne om, at et værelse i et kollektivt bofællesskab kan bruges som afsæt for at få det færdigfærdigt, hvor næste skridt kan være egen bolig.

Punkt 6: Evt. og meddeleleser

Beslutninger Rådet for Almene Boligforhold den 21-02-2018

Kim Jørgensen fik opbakning til, at Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab kan indkalde til det næste møde ultimo maj 2018, bl.a. med det formål at Rådet får få en ny drøftelse af boligpolitiske input til kommunens planstrategi.

Henrik Møller fastslog, at Rådets møder fremover indkaldes med start kl. 16.30 og at møderne fastlægges med en fast kadence, således at der holdes et møde hhv. i foråret og i efteråret.