

REFERAT Social- og Sundhedsudvalget 2018-2021 d. 21-06-2021

Mødedato Mandag d. 21. juni 2021 kl. 08:00

Mødested Teams

Mødedeltagere Birgitte Schjerning Povlsen (C), Anika Rée (V), Poul Bach (A), Mona Madsen (L), Randi Mondorf (V), Jacob Netteberg (B), Lars Engelberth (C), Thomas Bille, Gitte Bylov Larsen, Anja Sælsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Kommunens boligsociale ejendomme (Faste ejendomme) - Status.....	4

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Social- og Sundhedsudvalget fik følgende meddelelser:

- Orientering om anskaffelse af og drift af TV i 65 midlertidige boliger, jf. bilag
- Orientering om to klagesager, jf. lukkede bilag
- Orientering på tværs vedr. klagesager, herunder forvaltningens håndtering af klageområder vedr. et plejecenter, jf. lukket bilag
- Orientering om ledelsesspænd i hjemmeplejen, jf. bilag
- Lønsammenligning, jf. bilag
- Orientering om andel uddannet/ikke uddannet personale, jf. bilag
 - Udvalget vil på augustmødet få fremlagt sagen til videre drøftelse – inklusiv ovenstående bilag – herunder modtage et opdateret bilag med nominelle tal og grafer tilføjet
- Orientering om kommende sager til august
- To henvendelser fra borger, jf. lukkede bilag
- March mod Ensomhed - tirsdag d. 17. august 2021
- Ebberød Festival - onsdag d. 11. august 2021

Bilag

Notat vedr. anskaffelse og drift af tv i 65 midlertidige pladser

Notat om ledelsesspændet i hjemmeplejen

Svar på spgm. vedr. andel af uddannet og ikke uddannet personale på social- og sundhedsområdet

Lønsammenligning 13.11.2020

Punkt 2: Kommunens boligsociale ejendomme (Faste ejendomme) - Status

21/9222

Resumé

I forbindelse med budgetaftale 2021 blev det besluttet, at kommunalbestyrelsen senest med udgangen af 2021 skal forelægges en status for vedligehold og energirenovering af kommunens ca. 200 udlejningsboliger på baggrund af gennemførte bygningssyn i 2021.

Foreløbig status på arbejdet med sagen forelægges Økonomiudvalget og efterfølgende Social- og Sundhedsudvalget og Byplanudvalget til orientering. I forbindelse hermed fremlægges endvidere kriterier for den boligsociale anvisning til kommunens boliger.

Sagen forelægges Social- og Sundhedsudvalget og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune ejer og administrerer en række boligejendomme. Ejendommene ejes for at understøtte boligsociale formål eller af forskellige andre strategiske grunde.

Der henvises desuden til tidligere sag om ”Faste ejendomme” forelagt i Byplanudvalget den 16. januar 2019, punkt 9 på dagsordenen.

Rudersdal Kommune ejer 23 boligejendomme til udlejning og lejer én ejendom. Ejendommene fordeler sig med 8 enfamilieboliger, én tofamiliebolig, 3 sociale bofællesskaber og to ejendomme til pensionistboliger. Særligt for flere af enfamilieboligerne gælder, at de er i kommunens ejendom af historiske og/eller strategiske årsager. Det gælder fx boligerne ved Næsseskoven og Søbakkevej.

De resterende 10 ejendomme (også kaldet akutboliger) indeholder fra 4 til 30 boliger af varierende størrelse. I alt 152 boliger med eget køkken og bad.

Tælles alle boligerne sammen råder kommunen over ca. 200 boliger.

Administrationen af ejendommene sker i Ejendomme, der har ansvaret for drift, vedligehold og udlejning. Social og Sundhed har ansvaret for anvisning af de ledige boliger til borgere, og Byplanudvalget har det politiske ansvar for ejendommenes drift og vedligehold. Tidligere er udlejning af boligerne sket på tidsbegrænsede lejekontrakter, men dette er ikke længere tilladt iht. lejelovgivningen. Derfor er alle lejlighederne i dag udlejet på almindelige tidsbegrænsede lejekontrakter, hvorfor benævnelsen ”akutboliger” er misvisende.

De kommunale boliger er som hovedregel små og billige lejligheder. Boligerne anvendes til boligsocial anvisning. Kriterierne for anvisning fremgår nedenfor.

De kommunale boliger er funktionelle boliger holdt i en enkel standard, uden unødvendige moderniseringer. Dette holder lejen nede og medvirker også til en vis udskiftning blandt borgerne i ejendommene.

Borgere, der får anvist bolig via boligsocial anvisning, har mulighed for at søge om boligstøtte, boligsikring eller boligydelse efter lov om individuel boligstøtte - tre begreber som dækker over samme ydelse, og som udbetales af UDK. Derudover kan borgere søge særlig støtte efter § 34 i aktivloven. Ydelserne kan udbetales uanset om der er tale om en

kommunal bolig eller et alment lejemål. Ydelserne kan dog blive nedsat på grund af kontanthjælpsloftet, der kan betyde at det er vanskeligt at anvise en bolig, fordi deres rådighedsbeløb bliver for lavt i forhold til det politisk fastsatte beløb.

Udover boligstøtte har borgerne mulighed for at søge om økonomisk hjælp til betaling af indskud i forbindelse med indflytning i ny lejlighed. Der er mulighed for enten indskudslån eller bevilling af enkeltydelse. Bevillingen afhænger af borgernes økonomiske situation.

Ansvar for vedligehold af tekniske installationer og klimaskærm samt fællesarealer i ejendommene ligger hos Ejendomme, mens ansvaret for det indvendige vedligehold i medfør af lejekontrakten påhviler lejer. I de nyere lejekontrakter indgår hårde hvidevarer som en del af lejemålet. Såfremt hvidevarer indgår i lejemålet skiftes de, når de er defekte. Boliger uden egen vaskemaskine har fælles vaskerum. Lejer vil altid modtage et nyistandsat lejemål, og skal også aflevere et nyistandsat lejemål ved fraflytning. Sker dette ikke, vil lejemålet blive istandsat på den fraflyttede lejers regning. Normalt kan dette ske indenfor det af lejer allerede betalte depositum. Der er ingen opsparing lagt på huslejen til indvendigt vedligehold.

Ejendomme kan ikke skaffe sig adgang til den enkelte lejers bolig, uden lejers tilladelse. Derfor har Ejendomme kun begrænset viden om boligernes indvendige tilstand. Lejer må derfor henvende sig, hvis der er opstået forhold, der skal udbedres. Ved de boliger(botilbud), hvor borgerne har behov for særlig støtte, vil lejer få hjælp i samarbejde med Social og Sundhed.

Ved henvendelser om sundhedsskadelige forhold, for eksempel mistanke om skimmelsvamp, vil Ejendomme efter en besigtigelse, hvor mistanken kan bekræftes, altid kontakte en ekstern rådgiver, der er specialist i skimmelsvamp m.m., så en uvildig undersøgelse kan foretages. Rapport efter undersøgelsen sendes til lejer. Eventuelle klager over skimmelfælgelser skal sendes til Byfornyelsesnævnet. Klager over lejemålets stand generelt skal til Huslejenævnet. Lejere får altid tilsendt klagevejledning sammen med afgørelserne.

For alle lejekontrakter gælder, at forbrugsudgifter dækkes af lejer. Hertil kommer udgifter til vedligehold, pleje og pasning af grønne områder og snerydning, der ligeledes skal dækkes af lejeindtægten. Samlet set skal der være balance i indtægter og udgifter for den enkelte ejendom, da der i modsat fald vil være tale om indirekte støtte til enkeltpersoner. Mindre og planlagte renoveringer gennemføres løbende.

Bygnings- og energisyn

For at sikre en fornuftig standard på ejendommene afholdes hvert andet år bygningssyn på ejendommenes klimaskærm og tekniske installationer ved interne medarbejdere i Ejendomme. Der arbejdes med 10-årige vedligeholdsplaner.

I forbindelse med at der i 2021-2022 udføres bygnings- og energisyn ved ekstern rådgiver i 2021/2022 på samtlige kommunale ejendomme, er det besluttet også at udføre syn på "Faste ejendomme".

Der udføres miniudbud for bygningssynet i maj 2021, hvorefter bygnings- og energisyn kan gennemføres i sommeren 2021. Der anvendes en syn-metode, hvor alle enkelt boliger ikke bliver synet, men hvor en eller flere lejligheder vil blive gennemgået i nødvendigt omfang, for at kunne vurdere den samlede ejendom.

Resultaterne af bygningssyn afleveres til Ejendomme i det tidlige efterår 2021, hvorefter en detaljeret 10 års plan for vedligehold kan udarbejdes. Ved dette bygningssyn er der særligt fokus på energi. Der har været gennemført en lang

række energi- og CO2 besparende tiltag på kommunens øvrige ejendomme, og denne strategi er også tænkt videreført på kommunens sociale boligejendomme.

Ved en gennemgribende renovering af en eller flere ejendommene vil der skulle ske en huslejeregulering. Uanset dette vil renoveringer typisk betyde, at udlejningen ikke hviler i sig selv i de første år efter investeringen er foretaget. Som beskrevet ovenfor er det lovgivningsmæssigt forudsat, at der skal opnås balance på sigt. Det har tidligere været muligt at opnå byfornyelsesmidler. Denne pulje er desværre blevet meget reduceret de senere år.

Forvaltningen vil undersøge muligheder for tilskud til energirenoveringer af boligejendommene, herunder mulighed for opsætning af solceller mm. Det vil være muligt at foretage energirenovering af lejlighederne med kommunalt låneoptag. En nærmere analyse af denne mulighed og en vurdering af påvirkning af huslejeniveauet foretages af Ejendomme, når bygningssynsrapporterne foreligger.

Når bygningssyn er afsluttet sidst på året og der foreligger nye 10 års planer for vedligehold og energirenovering af de sociale boligejendomme, forelægges sag om energiforbedringer i Økonomiudvalget til beslutning.

Kriterier for den boligsociale anvisning

I forbindelse med kommunens implementering af boligaftalen med de almene boligorganisationer i 2019 har Kommunalbestyrelsen vedtaget kriterier for anvisning af boliger. Disse anvisningskriterier gælder både for anvisning til almene og til kommunens egne boliger. Hovedkriteriet er, at der skal være tale om et akut, betydeligt og påtrængende boligsocialt behov.

Anvisningskriterierne for personkredsen, der er omfattet af muligheden for at få anvist en bolig, blev i 2019 ændret som følge af beslutning truffet af Kommunalbestyrelsen på sit møde d. 26.06.2019. Der er aftalt følgende om personkredsen, som er omfattet af muligheden for at få anvist en bolig er følgende:

- Familier og enlige, som er akut boligløse, og som har eller er i risiko for at få andre sociale problemer.
- Husvilde med midlertidigt ophold på herberg, pensionat eller lign.
- Ansøgere, hvor anvisning af bolig forhindrer børns anbringelse uden for hjemmet eller kan medvirke til børns hjemgivelse.
- Unge, der af sociale årsager ikke kan bo hos deres forældre, og hvor der er risiko for, at de bliver hjemløse.
- Borgere, der er syge eller har et handicap, hvor flytning til anden bolig kan afhjælpe fx uhensigtsmæssig indretning.
- Andre borgere, som efter en helhedsvurdering af sociale, sundhedsmæssige og økonomiske forhold har et ganske særligt behov for at få anvist en bolig

Derudover er der aftalt følgende anvisningskriterier for personkredsen, der er omfattet af muligheden for at få anvist en bolig:

- Borgeren skal have en lovlig og permanent folkeregisteradresse i Rudersdal Kommune for at komme på kommunens boligliste til en bolig.
- Borgerens boligproblem skal være opstået under ophold i Rudersdal Kommune. Borgerens boligproblem skal således ikke være opstået, fordi borgeren er flyttet til Rudersdal uden udsigt til varig bolig.
- Borgeren skal have et akut, betydeligt og påtrængende boligsocialt behov. Det vil sige, at borgeren ud over at mangle en bolig, også har eller er i risiko for at få andre alvorlige problemer, hvis ikke borgerens boligproblem bliver løst.
- Ud fra en helhedsvurdering (herunder økonomiske forhold) er borgeren ikke i stand til selv at finde en bolig.

Dertil kan oplyses, at der altid foretages en individuel og konkret vurdering i forhold til, om den enkelte borger opfylder de boligsociale kriterier. Ansvar for boliganvisning og den boligsociale indsats ligger i Social og Sundhed.

Akutboliglisten

Hvis borgeren tilhører ovennævnte personkreds og opfylder anvisningskriterierne, bliver borgeren skrevet på akutboliglisten. Boliger tildeles til borgere, der har det største akutte behov for det aktuelle tilbud. I tildelingen tages der selvfølgelig også højde for betalingsevne, lejlighedens størrelse etc. Der er således ikke anciennitet på ventelisten. Takker borger nej til relevant boliger, bliver vedkommende taget af ventelisten.

Udviklingen i antallet af ventende på akutboliglisten fra 2019 til marts 2021 har været faldende. Mens der i 2019 er registreret 129 på listen er tallet nu 77. Der vedlægges notat med redegørelse for udviklingen i behov for boliger borgere på "akutboliglisten".

Borgere, som er i målgruppen for husvilde, skal iflg. servicelovens § 80 tilbydes en midlertidig bolig. Der er udelukkende tale om borgere, som står uden tag over hovedet. Boligproblemet skal være opstået akut og må ikke have været til at forudse.

Jf. loven kan det fx være borgere,

- der er blevet sat ud af deres bolig pga. manglende huslejebetaling
- har fået boligen ødelagt pga. brand eller alvorlig vandskade eller lign.,
- har måtte forlade deres bolig pga. ulovlig beboelse.

Det gælder fx ikke

- unge, der vil flytte hjemmefra,
- studerende, der ønsker at bo i nærheden af deres uddannelsesinstitution,
- borgere, der ønsker at bo i kommunen,
- borgere der boligløse pga. samlivsophævelse.

De borgere, der tilbydes bolig efter husvildeparagraffen, indlogeres typisk på herberg, hotel eller lignende.

Det kan oplyses, at kommunen uden at ommærke de kommunale boliger godt kan anvende en ledig kommunal bolig til en borger eller familie, som er omfattet af husvilde bestemmelsen. I den forbindelse skal det nævnes, at det så vil ske i henhold til servicelovens §80 og ikke i henhold til lejelovgivningen. Borgeren vil dermed ikke få lejekontrakt på boligen, der stilles midlertidigt til rådighed.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 19-05-2021

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Økonomiudvalget bemærker, at der er behov for at adskille de historiske og strategiske ejendomme fra de boligsociale ejendomme. For sidstnævnte skal der udarbejdes en langsigtet strategi, hvor både hensynet til at kunne anvise egnede boliger til socialt udsatte tilgodeses samtidig med at antallet af og ejerform for boligerne overvejes. Dertil fastlægges en standard for ejendommenes fremtidige vedligeholdelsesstand. Indeholdt i strategien skal der være særligt opmærksomhed på, at kommunen skal have mulighed for at tilbyde unge med særlige sociale behov egnede boliger.

Forvaltningen vil i sammenhæng med, at sag om bygningssyn forelægges ultimo 2021, fremlægge forslag til en tids- og procesplan for udarbejdelse af boligsocial strategi med henblik på behandling i ny Kommunalbestyrelse.

Vedtagelse i Social- og Sundhedsudvalget den 16-06-2021

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET udsætter sagens behandling af tidsmæssige grunde. Sagen behandles den 21. juni 2021, hvor der afholdes et ekstra møde i udvalget.

Vedtagelse i Social- og Sundhedsudvalget den 21-06-2021

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Notat om akutboligliste

Ejendomsliste sociale boliger og pensionistboliger

Spørgsmål og svar om kommunale og almen boliger