



## Projektbeskrivelse - kombineret indsats mod sundhedsfarlige boliger og boligsocial indsats, Mariagerfjord Kommune.

---

Mariagerfjord kommune har som led i indsatspuljerne fået ca. 6,6 mill. kr. i ekstra statstilskud til Byfornyelse, forskønnelse m.v.. Indsatsen startede i foråret 2010. Frem til september 2011 var indsatsen primært rettet mod synlige ruiner, overflødige produktionsbygninger m.v.

På grund af meget store problemer med privat udlejning af meget ringe boliger – især ved en enkelt udlejer - vedtog boligkommissionen i efteråret 2011 en handlingsplan, hvor der skulle foretages en aktiv indsats over for sundhedsfarlige udlejningsboliger som supplement til den hidtidige strategi.

Siden har indsatsen i hovedtræk gået ud på:

- At gennemføre boligtilsyn på de ejendomme, hvor der kunne være mistanke om sundhedsfare (oftest på baggrund af udvendig besigtigelse) – også uanset om der kom indsigelser fra beboere eller udlejere.
- At få kondemneret alle sundhedsfarlige boliger, hvor faren ikke kan afhjælpes umiddelbart, kombineret med nedrivningspåbud på de ejendomme, der skæmmer for omgivelserne og som ikke kan istandsættes inden for rimelige økonomiske rammer.
- At sikre at alle medarbejdere i de sociale afdelinger er opmærksom på retten og pligten til at indberette sundhedsfarlige boligforhold.
- At følge henvendelser fra borgere om mulighed for sundhedsfare til dørs.
- Sager med tomme forfaldne bygninger, hvor der ikke er risiko for boligudlejning er nedprioriteret

### **Budget.**

Der er et budget på 8,65 mill kr. til og med udgangen af 2012. Ca. 4,5 mill kr. går til egentlige nedrivningsudgifter og resten til tekniske undersøgelser, tilsyn, kondemnering og genhusning.

Kommunens andel af den samlede udgift er på omkring 2,4 mill kr.

### **Samarbejdet med de sociale afdelinger.**

Samarbejdet med de sociale afdelinger er forankret i Teamet for psykiatri og misbrug, da det suverænt er denne afdeling, der har den største kontaktflade med lejerne i de dårlige boliger.

### **Boligsocial medarbejder.**

Det viste sig hurtigt, at der var behov for en boligsocial medarbejder på fuld tid, og hun har været



ansat fra 1. april 2012, foreløbigt for et år. Udgiften til den boligsociale medarbejder kan ikke medtages i statsrefusionen.

Den boligsociale medarbejder tager med ud til det første besøg hos borgerne og fungerer som kontaktperson fra start til slut, både med information og praktisk og administrativ hjælp.

Opgaverne er bl.a.:

- Tilvejebringe erstatningsboliger (primært i samarbejde med boligforeningerne) og sørge for fremvisning og aftaler, inkl. om indskud etc.
- Praktiske opgaver - bestille flyttemand – hjælpe med at finde ud af, hvad der skal kasseres pga. skimmel, hvordan kan det gøres rent.
- Andre ting – sørge for flytteanmeldelse m.v.
- Og meget vigtigt – et eller flere opfølgende besøg i den nye bolig – fungerer det.

Den boligsociale medarbejder er ligeledes kontaktperson for de medarbejdere i andre afdelinger, der støder på sager med mulig sundhedsfare. Den boligsociale medarbejder skal gøre sig synlig i forhold til de afdelinger og kolleger, der kan have kontakt til borgere, der bor dårligt.

#### **Udvikling af samarbejdet.**

De sociale afdelinger har i første omgang været forsigtige samarbejdspartnere, primært fordi man var usikker over for mulighederne og måske bange for, at beboerne kunne reagere negativt på et krav om flytning. De sociale afdelinger har dog været hurtige til at se mulighederne i samarbejdet og er nu en aktiv medspiller.

Resultaterne med at flytte svage husstande væk fra de dårlige boliger har været rigtig gode, og der kommer nu mange henvendelser om borgere, som afdelingerne gerne vil have flyttet til bedre boliger.

Bortset fra en enkelt husstand med helt særlige forhold er flytning til en bedre bolig blevet modtaget særdeles godt af beboerne.

#### **Status pr. 15. juni 2012.**

Der er siden 1. december 2011 kondemneret 40 ejendomme med i alt 71 boliger, heraf var ca. 30 beboede. Der er meddelt nedrivningspåbud på 28 ejendomme. Ved siden af er der indgået frivillig aftale om nedrivning af 12 ejendomme med tomme boliger tilhørende et konkursbo – ellers var de også blevet kondemnerede.

Der er ikke kommet klagesager.



Der er besigtiget 69 ejendomme med i alt 144 boliger. 14 har kunnet frikendes helt. På 15 ejendomme med 46 boliger er ejeren blevet stillet overfor større eller mindre krav om udbedring af sundhedsfarlige forhold på ejers regning, og dette er fulgt op med besigtigelse af udbedringer. Ejerne er blevet gjort opmærksom på, at alternativet herfor var kondemnering.

### **Forventninger til den samlede indsats i 2012 - inden for eksisterende budget.**

Målet for den samlede indsats for 2012 er:

- Boligtilsyn på ca. 100 ejendomme med 200 boliger.
- Kondemnering af ca. 70 ejendomme med 110 boliger
- Nedrivning af mellem 60 og 80 ejendomme
- Istandsættelseskrav på ca. 25 ejendomme, der ikke kondemneres
- Genhusning af ca. 50-60 husstande
- Der vil i et vist omfang igen blive givet støtte til nedrivning af tomme erhvervsbygninger, men kun hvor der er betydelige gener for omgivelserne.

### **Forventninger til 2013.**

At indsatsen fortsætter med uændret strategi – foreløbigt arbejdsbudget 5.2 mill kr. Med udgangen af 2013 vil indsatspuljemidlerne være opbrugt.

### **Statistik over genhusningerne.**

Vi har prøvet at trække nogle nøgletal frem for de første 24 genhusninger. Det viser en meget klar tendens, som i virkeligheden er mere udtalt, end vi på forhånd ville have troet.

Genhusningerne omfatter 24 husstande med 31 voksne og 15 børn - 1 "ukendt".

- 3 på folkepension
- 4 i arbejde
- 5 på kontanthjælp eller sygedagpenge
- 19 på førtidspension
- 1 hvor tilknytning til arbejdsmarkedet er ukendt

### **Af de mellem 18-60-årige:**

På arbejdsmarkedet	14,3%
Kontanthjælp/sygedagpenge	17,9%
På førtidspension	67,9%

### **Flyttemønster**

Flyttet til boligen inden for de sidste 3 år	70,8%
--	-------

Søren Garde Rådgivning  
Tlf. 22 23 47 55

Møllevangen 133  
E-mail: sga@garderaad.dk

8450 Hammel  
WWW:/garderaad.dk



Tilflyttet Mariagerfj. fra anden kommune indenfor de sidste 5 år.

45,8%

### **Andre forudsætninger.**

Der har fra starten været fuldstændig politisk enighed om projektet, og kommunens direktion/ledelsesniveau har haft stort og positivt fokus på muligheder og opgaver, hvilket har givet arbejdsro.

### **Hvilke problemer er ikke løst.**

Der er en lille gruppe af enlige mænd med massive misbrugsproblemer, ofte kombineret med psykiatrisk diagnose. Det skønnes, at genhusning i den almindelige boligmasse ikke vil fungere. Der arbejdes med alternative løsninger, skurvogne, boliger for "skæve eksistenser".

### **Nettoudgifter for Mariagerfjord Kommune.**

Af kommunens udgifter på 2,4 mill kr kan 95% lånefinansieres uden for lånerammerne. Den kontante engangsudgift for kommunen er på kr. 120.000. Kommunens fremtidige udgifter på et 30-årigt lån er ca. 140.000 kr. om året.

**14. juni 2012**

**Søren Garde**