

REFERAT Boligkommissionen 2010-2012 d. 28-11-2011

Mødedato Mandag d. 28. november 2011 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Referat - Åben.....	3
---------------------	---

Punkt 1: Referat - Åben



Referat Boligkommissionen

Ordinært møde

Dato	28. november 2011
Tid	15:00
Sted	Fasanvej 1, udvalgslokalet
NB.	Finn Olsen er inhabil vedr. pkt. 4. Bodil Jensen er indkaldt til mødet som suppleant for Finn Olsen.
Fraværende	Frode Thule Jensen, Erik Kyed Trolle, Kaj Bernth - Lægelig sagkyndig
Stedfortræder	
Medlemmer	Bruno Müller (A) - Formand Frode Thule Jensen (V) Erik Kyed Trolle (A) Villy Møller - Repr. for grundejerne (private udlejere) Finn Olsen - Repræsentant for boligorganisationerne Bent H. Pedersen - Repr. for LLO (private lejeforeninger) Gurli Nielsen - Afd. bestyrelserne boligorganisationer Kaj Bernth - Lægelig sagkyndig Mogens Eeg - Juridisk sagkyndig Ole Mortensen - Brandsagkyndig Henning Eriksen - Bygningssagkyndig



Indholdsfortegnelse

	Side
1. Skimmelsvamp på Toftegården.....	4
2. Bemyndigelse til formanden eller forvaltningen	7
3. Orientering om fugt- og skimmelsvampesager privat udlejning mv.	8
4. Fugt- og skimmelsvampeproblemer i Cloosparken.....	9
5. Orientering om fugt- og skimmelsvampesager almen udlejning	11
6. Eventuelt.....	12
Underskrifter:	13

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
2	124347/11	Åben	Retningslinjer og forretningsorden for Boligkommissionen (2).DOC

1. Skimmelsvamp på Toftegården

Åben sag

Sagsnr: 10/4227

Forvaltning: CTM

Sbh: orpe

Besl. komp: Boligkommissionen

Sagsfremstilling

Toftegården, en kommunal ejendom i Frederikshavn har gennem mere end 30 år været benyttet som dyrelegeplads. Det er en forældreforening – Toftegårdens Dyrevenner – der har fået stillet bygningerne og jorden omkring disse vederlagsfrit til rådighed til ”dyrelegeplads”. Der er plads til 20 heste, kaniner og andre smådyr. I stuehuset råder forældreforeningen over beboelsen, Toftegårdsvej 40, hvor forældreforeningens bestyrerpar bor samt nr. 44, der anvendes til mødelokaler og opbevaring af sadler. Nr. 42 har været udlejet til almindelig beboelse, men står nu tom på grund af fugt og skimmelsvamp. Kommunen står for vedligeholdelse af bygningerne.

Foranlediget af lejers (nr. 40) og Ejendomscentrets mistanke om skimmelsvamp samt den almindelige bygningsgennemgang er der udført undersøgelser for fugt og skimmelsvamp. Undersøgelserne viste, at der er omfattende angreb heraf. Ejendomscentret har siden fået udført yderligere undersøgelser af skadernes omfang og belyst konsekvenser. De første undersøgelser om sundhedsfare var ikke alarmerende, men opfølgende undersøgelser viser nærliggende sundhedsfare, hvorfor Ejendomscentret den 9. og 10. februar 2011 har aftalt med lejerne i nr. 40 og 42, at de fraflytter boligen inden ugens udgang.

I forbindelse med Økonomiudvalgets behandling af sagen den 16. februar 2011 afgiver formanden for Boligkommissionen den 15. februar 2011 følgende anbefaling til Økonomiudvalget:

” Formanden for Boligkommissionen anbefaler på kommissionens vegne over for Økonomiudvalget med henvisning til pkt. 21, Toftegården på Økonomiudvalgets dagsorden til mødet den 16. februar 2011, at der med baggrund i de foretagne undersøgelser og rapporter fra rådgiver, at Toftegården nr. 40, 42 og 44 kondemneres, således at beboelse og aktivitet i sadelrum og mødelokaler ophører, dvs. at jeg anbefaler, at

- al aktivitet i stuehuset ophører pr. 1. marts 2011.

Rapporterne fra rådgiver konkluderer, at der i de to lejligheder i bygningen på baggrund af kraftig opfugtning af flere indervægge og ydervægge, afdækning af overvejende ”særlige biologisk aktive skimmelsvampe”, herunder Aspergillus Versicolor, vurderes - sammenholdt med længerevarende helbredsproblemer som hoste hos nogle af beboerne - at være nærliggende sundhedsfare.

Beboerne i de to boliger vil senest pr. 1. marts 2011 være flyttet i anden bolig”.

Boligkommissionens medlemmer fik den 16. februar 2011 tilsendt formandens anbefaling.

Økonomiudvalget vedtager den 16. februar 2011, at alle aktiviteter i stuehuset ophører. Der nedsættes en dialoggruppe med deltagelse af brugere og andre interessenter til drøftelse af Toftegårdens fremtidige brug og anvendelse.

Lokalplanarbejdet for området sættes i bero indtil dialoggruppens arbejde er tilendebragt.

Ejendomscentret har holdt flere møder med forældreforeningen og bestyrelsesrådet for at komme frem til en løsning. Bestyrelsesrådet, der bor i lejligheden Toftegårdsvej 40, har ikke villet flytte frivilligt og bor der stadig.

Siden Økonomiudvalgets beslutning om, at alle aktiviteter i stuehuset skulle ophøre, har der været indhentet udtalelse fra Embedslægen samt foretaget supplerende undersøgelser for skimmelsvamp, idet forældreforeningen ikke ville anerkende de første prøveresultater. Resultatet af de nye prøver konkludere stort set det samme som de første prøver. Konklusionen er, at der er konstateret "ikke nærliggende sundhedsfare" i nr. 40 og 44, men "nærliggende sundhedsfare" i nr. 42, der har stået tom siden den 1. marts 2011.

Forældreforeningen ønsker fortsat at kunne anvende stuehuset i forbindelse med drift af Toftegården og forventer, at foreningen vil kunne renovere ejendommen for et langt mindre beløb, end kommunen kan. Derfor har foreningen afleveret tilbud på overtagelse af stuehuset og har efterfølgende udtalt ønske om overtagelse af alle bygninger.

Til Økonomiudvalgets møde den 23. november 2011 indstiller direktøren med ansvar for Ejendomscentret, at forældreforeningen på visse betingelser og til kr. 0 kan erhverve alle Toftegårdens bygninger med tilhørende fornødent jordareal.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller til Boligkommissionens godkendelse, at kommissionen over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at

- Toftegårdsvej 40 og 44 kondemneres således, at de nuværende beboere/brugere kan fortsætte den hidtidige benyttelse af boligen/saddelum og mødelokale indtil fraflyttelse/ophør af brug, dog senest i løbet af 6 måneder. Efter fraflytning/ophør af brug må lokaliteterne ikke ibrugtages på ny før fugt- og skimmelsvampeproblemerne samt årsagen hertil er bortskaffet, hvilket forældreforeningen efter renoveringen og inden ibrugtagningen skal dokumentere ved bekostning af ny prøvetagning.
- Toftegårdsvej 42, der står tom, kondemneres straks. Boligen må ikke ibrugtages på ny før fugt- og skimmelsvampeproblemerne samt årsagen hertil er bortskaffet, hvilket forældreforeningen efter renoveringen og inden ibrugtagningen skal dokumentere ved bekostning af ny prøvetagning.
- Kondemneringen kan søges ophævet ved at forældreforeningen til kommunen fremsender et forslag til afhjælpning af de forhold, der har begrundet kondemneringen. Fristen herfor bør være 2 måneder for nr. 42 og 1 år for nr. 40 og 44.

Beslutning Boligkommissionen den 28. november 2011

Anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.

Fraværende: Frode Thule Jensen, Erik Kyed Trolle og Kai Bernth.

2. Bemyndigelse til formanden eller forvaltningen

Åben sag

Sagsnr: 10/4227

Forvaltning: CTM

Sbh: orpe

Besl. komp: Boligkommissionen

Sagsfremstilling

I henhold til pkt. 2.7, sidste afsnit i Boligkommissionens forretningsorden kan kommissionen bemyndige formanden eller forvaltningen til at træffe afgørelser på kommissionens vegne, når afgørelserne ikke tåler opsættelse. Afgørelserne forelægges kommissionen på førstkommende møde.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller til Boligkommissionens godkendelse, at

- der meddeles en generel bemyndigelse til formanden eller forvaltningen til at træffe afgørelser på kommissionens vegne, når afgørelserne ikke tåler opsættelse. Afgørelserne forelægges kommissionen på førstkommende møde.

Beslutning Boligkommissionen den 28. november 2011

Formanden har bemyndigelsen.

Fraværende: Frode Thule Jensen, Erik Kyed Trolle og Kai Bernth.

Bilag

Retningslinjer og forretningsorden for Boligkommissionen (2).DOC (dok.nr.124347/11)

3. Orientering om fugt- og skimmelsvampesager privat udlejning mv.

Åben sag

Sagsnr: 10/4227

Forvaltning: CTM

Sbh: orpe

Besl. komp: Boligkommissionen

Sagsfremstilling

Der vil på mødet blive givet en orientering om enkelte sager.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller

- sagerne til orientering

Beslutning Boligkommissionen den 28. november 2011

Orientering givet.

Frode Thule Jensen, Erik Kyed Trolle og Kai Bernth.

4. Fugt- og skimmelsvampeproblemer i Cloosparken

Åben sag

Sagsnr: 10/4227

Forvaltning: CTM

Sbh: orpe

Besl. komp: Boligkommissionen

Sagsfremstilling

Afd. 4, Cloosparken i Frederikshavn Boligforening består af 24 fritliggende enfamiliehuse opført i 1954. 2 af husene har stået tomme i længere tid pga. sætningsskader mv. Pga. husenes tilstand i øvrigt har boligforeningen fået udarbejdet en tilstandsrapport for bebyggelsen i foråret 2011. I rapporten konkluderer ingeniørfirmaet bl.a., at de anbefaler, at 9 af husene nedrives (er beliggende på gyngende grund). Der er udtaget stikvise prøver for skimmelsvamp. I enkelte huse er der foretaget supplerende prøveudtagning. Prøverne viser meget kraftig vækst af skimmelsvamp. Anslået udgifter til reovering ca. 30 mio.kr. Tilstandsrapporten skulle danne grundlag for en helhedsplan.

Tilstandsrapporten/helhedsplanen bliver forelagt for beboerne på et orienteringsmøde, hvor enkelte ikke kan godkende planen. Få dage efter mødet modtager boligforeningen en underskriftsindsamling fra 16 husstande. Nu vil beboerne ikke være med til helhedsplanen.

Sagen udvikler sig og afdelingsbestyrelsen meddeler forretningsføreren, at de ikke har tillid til administrationen og hovedbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen vil ikke deltage i møder med administrationen. Endvidere vil afdelingsbestyrelsen ikke anerkende det teknikerfirma, der har udarbejdet tilstandsrapporten, og som boligorganisationen har antaget til at undersøge husene for fugt og skimmelsvamp. Afdelingsbestyrelsen sender kopi af breve og mails til kommunalbestyrelsen. Heraf fremgår det bl.a., at der kan være skimmelsvamp i bebyggelsen. Nu træder Boligkommissionen ind i sagen, og der afholdes møde med boligorganisationen. Efter mødet meddeler boligorganisationen beboerne i afdelingen, at der skal udtages prøver i husene for skimmelsvamp. Afdelingsbestyrelsen meddeler efterfølgende beboerne, at de ikke skal lukke op for dem, der kommer for at tage prøverne. Dog åbner enkelte op. Det er væsentlig ældre beboer, der bor i husene. Mange af dem har boet der i 25 – 40 år.

Det er den omvendte problematik, idet boligforeningen forsøger at overbevise beboerne om, at der i bebyggelsen er fugt- skimmelsvampeproblemer. Ingen beboer har dog klaget over problemer med indeklimaet. I 2009 blev der efterisoleret i loftsrum og krybekælder med deraf til følge, at ventilationsrister blev tildækket. Dette har bl.a. medført fugt- skimmelsvampeproblemer. Enkelte beboer har dog i forbindelse med tilstandsrapporten givet udtryk for, at der efter efterisoleringsarbejderne er opstået problemer med dårligere indeklima i husene.

Boligorganisationen følger BL's forretningsgang for behandling af sager om skimmelsvamp. Nogle beboer er tilbudt en midlertidig bolig. Enkelte har dog ikke ønsket at tage imod tilbuddet. Der er foretaget undersøgelse i 11 af de 24 huse. Beboerne i 13 huse har således ikke ønsket et besøg af teknikkerne, og har således ikke villet lukke op for dem, der skulle udtage prøverne.

Embedslægeinstitutionen er anmodet om deres bemærkninger til den sundhedsmæssige side af sagen.

Den 22. november 2011 blev boligorganisationen og LLO/afdelingsbestyrelsen på møde enige om snarest muligt at få Teknologisk Institut til at undersøge for evt. skimmelsvampevækst i 4 boliger i bebyggelsen. De 3 er spredt liggende udvalgte boliger, der ikke tidligere er undersøgt – og dertil 1 af de tidligere undersøgte boliger.

På baggrund heraf anmoder LLO/afdelingsbestyrelsen om, at Boligkommissionen afventer en afgørelse i sagen til Teknologisk Institut kommer med en udtalelse.

På baggrund af de hidtil foretagne skimmelsvampemålinger har Boligkommissionen handlepligt. Kan undersøgelserne af de resterende huse ikke ske ved en frivillig løsning, vil Boligkommissionen være forpligtet til at træffe beslutning om tvangsforanstaltninger.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik & Miljø indstiller

- sagen til Boligkommissionens drøftelse

Beslutning Boligkommissionen den 28. november 2011

Boligkommissionen skønner, at der er et sundhedsfarligt skimmelsvampeangreb i bebyggelsen.

Kommissionen har noteret, at der nu foretages en uvildig undersøgelse af 4 boliger.

Boligkommissionen forudsætter at modtage rapporten for de 4 boliger senest den 1. januar 2012.

Såfremt den nye undersøgelse viser tilsvarende store tal for skimmelsvampevækst, som de hidtidige prøver har vist, forventer kommissionen, at boligorganisationen følger BL's forretningsgang for behandling af sager om skimmelsvamp, herunder tilbud til beboerne om en midlertidig bolig.

Kommissionen forventer at behandle rapporten på sit møde den 30. januar 2012.
Fraværende: Frode Thule Jensen, Erik Kyed Trolle og Kai Bernth.

5. Orientering om fugt- og skimmelsvampesager almen udlejning

Åben sag

Sagsnr: 10/4227

Forvaltning: CTM

Sbh: orpe

Besl. komp: Boligkommissionen

Sagsfremstilling

Der vil på mødet blive givet en orientering om enkelte sager.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller

- sagerne til orientering

Beslutning Boligkommissionen den 28. november 2011

Orientering givet.

Fraværende: Frode Thule Jensen, Erik Kyed Trolle og Kai Bernth.

6. Eventuelt

Beslutning Boligkommissionen den 28. november 2011

Intet.

Fraværende: Frode Thule Jensen, Erik Kyed Trolle og Kai Bernth.

Åben sag

Sagsnr: 10/4227

Forvaltning: CTM

Sbh: orpe

Besl. komp: Boligkommissionen

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

Bruno Müller

Frode Thule Jensen

Erik Kyed Trolle

Villy Møller - Repr. for
arundeierne (private udleiere)

Finn Olsen - Repræsentant for
boligorganisationerne

Bent H. Pedersen - Repr. for
LLO (private leieforeninger)

Gurli Nielsen - Afd. bestyrelserne
boligorganisationer

Kaj Bernth - Lægelig sagkyndig

Mogens Eeg - Juridisk sagkyndig

Ole Mortensen - Brandsagkyndig

Henning Eriksen -
Bvaninassaakvndia