



Aftale om ommærkning af almene familieboliger til almene ungdoms- og ældreboliger - udmøntning af Udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse

16. august 2021

Sagsnummer
2021-0077448

Dokumentnummer
2021-0077448-11

Aftalens parter:	Samvirkende Boligselskaber <i>Kontaktperson:</i> Finn Larsen <i>Direkte telefon:</i> 3838 1851 <i>E-mail:</i> ftl@kab-bolig.dk
	fsb <i>Kontaktperson:</i> Morten Birkbak Madsen <i>Direkte telefon:</i> 3376 8386 <i>E-mail:</i> mom@fsb.dk
	Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune <i>Kontaktperson:</i> Sebastian Lund Saust <i>Direkte telefon:</i> 2339 1679 <i>E-mail:</i> np9y@kk.dk
	Sundhed- og Omsorgsforvaltningen, Københavns Kommune <i>Kontaktperson:</i> Per Christensen <i>Direkte telefon:</i> 5151 4952 <i>E-mail:</i> hh69@kk.dk
I. Aftalens baggrund og formål:	Tingbjerg/Utterslevhuse er udpeget af staten som et såkaldt hårdt ghettoområde/omdannelsesområde og derfor omfattet af en udviklingsplan, som har til formål at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til højst 40 % inden 2030, jf. almenboliglovens § 168 a.

Udviklingsplanen tager afsæt i parternes ønske om at bevare så mange almene boliger i området som muligt. Hovedgrebet er fortætning med private boliger, mens ommærkning af almene familieboliger til almene ungdoms- og ældreboliger er et sekundært greb. Antallet af familieboliger, der skal ommærkes for at nå målet, afhænger af omfanget af nybyggeri og mulighederne for at opretholde ungdomsboligbofællesskabet "Dele-Bo".

Nærværende aftale tager afsæt i Udviklingsplanens målsætning om at ommærke ca. 116 almene familieboliger til henholdsvis:

- Ca. 66 almene ungdomsboliger
- Ca. 50 almene ældreboliger

Det er på nuværende tidspunkt forbundet med usikkerhed, om det vil være muligt at ommærke 50 familieboliger til ældreboliger, idet behovet for ombygning og den hermed forbundne økonomi endnu ikke er afklaret. Hvis færre end 50 familieboliger kan ommærkes til ældreboliger, ønsker parterne at ommærke flere familieboliger til ungdomsboliger, således at det samlede antal ommærkninger fastholdes på ca. 116, jf. nedenfor.

Det vil kræve en revision af Udviklingsplanen, hvis der skal ommærkes i væsentligt omfang ud over 116 familieboliger, hvilket vil skulle vedtages af boligorganisationerne og borgerrepræsentationen og herefter udmøntes i et tillæg til nærværende aftale. Tilsvarende gælder, hvis fordelingen af de 116 ommærkninger på henholdsvis ungdoms- og ældreboliger ændres i et væsentligt omfang.

Nærværende aftale er baseret på anbefalingerne i analyser udarbejdet i regi af parternes samarbejde om Tingbjergs byudvikling.

II. Aftalens indhold:

1. Råderummet for ommærkning til ungdomsboliger og ældreboliger

Der er i Tingbjerg/Utterslevhuse samlet set et råderum på 115 familieboliger under 65 m², som potentielt kan ommærkes til ungdomsboliger. Af disse skal mindst 66 ommærkes til ungdomsboliger.

Hvis der bygges færre private boliger end forudsat i Udviklingsplanen, eller hvis det viser sig, at forsøget med ungdomsboligbofællesskabet "Dele-Bo" i Utterslevhuse ikke kan videreføres efter forsøgsperiodens udløb i 2025, vil der være behov for at øge antallet af familieboliger, der ommærkes til ungdomsboliger. Hvis antallet af familieboliger, der ommærkes til ældreboliger, bliver mindre end 50, vil der ligeledes være behov for at ommærke flere familieboliger til ungdomsboliger.

Parterne er derfor enige om, at muligheden for at ommærke op til 115 af de små boliger under 65 m² til ungdomsboliger, skal holdes åben.

Det følger heraf, at de boliger, som ommærkes til ældreboliger, skal udpeges blandt de 239 familieboliger i området på mellem 65 og 70 m². Omfanget af ommærkning til ældreboliger ventes at blive endeligt afklaret i forbindelse med udviklingen af de forestående fysiske helhedsplaner i Tingbjerg.

2. Proces og principper for ommærkning

Parterne er enige om at ommærke op til 116 almene familieboliger til ungdoms- og ældreboliger efter følgende principper:

a. Ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger

I et såkaldt ghettoområde/parallelsamfund kan familieboliger på indtil 65 m² ommærkes til almene ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 4 stk. 1 nr. 9 og 11. Muligheden i § 4 stk. 1. nr. 11 for at ommærke boliger mellem 50 og 65 m² opretholdes i områder, som ikke længere er på de statslige lister over udsatte boligområder, hvis de som Tingbjerg er omfattet af en udviklingsplan. Det gælder indtil udviklingsplanen er gennemført dog senest frem til 1. januar 2030, jf. almenboligloven § 168 a stk. 5.

Der er 115 familieboliger i Tingbjerg på under 65 m². Boligerne falder i tre grupper:

Gruppe	Hjemmel i almenboligloven	Antal boliger	Antal værelser	Antal m ²	Husleje
1	§ 4 stk. 1 nr. 9	63	2	Under 65	3.500-5.000
2	§ 4 stk. 1 nr. 11	21	1	Under 50	Under 3.500
3	§ 4 stk. 1 nr. 11	31	1	Under 50	3.500-5.000
I alt		115			

Parterne er enige om, at de 115 familieboliger, som er oplyst i **Bilag 1**, kan ommærkes ved ledighed efter ansøgning fra boligorganisationen, idet det samlede antal familieboliger, der ommærkes til ungdomsboliger, som udgangspunkt ikke kan overstige 66, jf. Udviklingsplanen. Inden for rammerne af Udviklingsplanen jf. afsnit I, kan parterne i forbindelse med aftalens evaluering beslutte at hæve grænsen for, hvor mange familieboliger, der kan ommærkes til ungdomsboliger, hvis det viser sig, at færre end 50 familieboliger kan ommærkes til ældreboliger, jf. afsnit b nedenfor.

Parterne har gennemført en analyse af mulighederne for at tilføre flere ungdomsboliger til Tingbjerg. Analysen peger på, at der med fordel kan ommærkes små to-rums boliger til ungdomsboliger, der vil kunne tiltrække unge familier (gruppe 1 ovenfor). Disse ommærkninger kan samtidig suppleres med ommærkning af små billige et-rums familieboliger til klassiske ungdomsboliger (gruppe 2 ovenfor). Ommærkning af boliger i gruppe 1 og 2 iværksættes umiddelbart efter aftalens ikrafttræden i takt med, at boligerne fraflyttes.

Der er ud over de to ovennævnte grupper yderligere 31 små et-rums familieboliger med en husleje over 3.500 kr. om måneden (gruppe 3 ovenfor). Disse boliger kan også ommærkes til ungdomsboliger, men har en relativt højere husleje og vurderes derfor ikke lige så attraktive. Da ommærkningen af de 84 boliger i gruppe 1 og 2 påbegyndes umiddelbart efter aftalens indgåelse, kan påbegyndelsen af ommærkningen af gruppe 3 udskydes.

Aftalen evalueres første gang i 2023 og det vurderes i den forbindelse om ommærkning af gruppe 3 skal påbegyndes.

Ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger gennemføres ved, at boligorganisationerne elektronisk fremsender det jf. **Bilag 2** vedlagte ansøgningsskema i udfyldt stand til Teknik- og Miljøforvaltningen.

b. Ommærkning af familieboliger til ældreboliger

Almene familieboliger kan uanset størrelse ommærkes til ældreboliger i medfør af almenboliglovens § 5 stk. 1 nr. 7 (ombygning med støtte fra Landsbyggefonden) og nr. 10 (aftale). Ældreboligerne skal dog opfylde krav til handicapindretning samt tilgængelighed mv. og huslejeniveauet (efter ombygning) skal ligge inden for rammerne af målgruppens betalingsevne. Familieboliger, der ommærkes til ældreboliger, skal udpeges af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og boligorganisationerne blandt de 239 boliger i området, som er mellem 65 og 70 m², jf. **Bilag 3**.

De 239 familieboliger, der evt. kan ommærkes til ældreboliger, falder i følgende kategorier:

- Eksisterende tilgængelighedsboliger, der ombygges i nødvendigt omfang (17 boliger).
- Boliger som omfattes af de forestående fysiske helhedsplaner (160 boliger).
- Øvrige boliger, der kan ombygges uafhængigt af de fysiske helhedsplaner (62).

Ved ommærkning af almene familieboliger til ældreboliger overgår anvisningsretten og risikoen for tomgangstab til Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Boligerne skal derfor på ommærkningstidspunktet, dvs. ved første udlejning som ældreboliger, opfylde Sundheds- og Omsorgsforvaltningens krav til fysisk indretning og huslejeniveau. Dialogen mellem boligorganisationerne og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen pågår bl.a. i forbindelse med de forestående fysiske helhedsplaner i Tingbjerg. Det afklares i forbindelse med helhedsplanerne, i dialog med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Landsbyggefonden, hvordan ombygningen til ældreboliger finansieres.

Ommærkning gennemføres i praksis ved, at boligorganisationerne elektronisk fremsender det jf. **Bilag 4** vedlagte ansøgningsskema i udfyldt stand og underskrevet af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen til Teknik- og Miljøforvaltningen.

3. Evaluering

Aftalen evalueres løbende i forbindelse med fremdriften af Udviklingsplanen og kan genforhandles, hvis der opstår behov for i væsentligt omfang at justere antallet af ommærkninger frem til 2030, jf. afsnit I.

Ommærkningaftalen evalueres første gang i 2023 i forbindelse med udviklingsplanens årlige statusrapport. Evalueringen gennemføres i dialog mellem aftalens parter.

Omfanget af ommærkning til henholdsvis ældreboliger og ungdomsboliger fremlægges i forbindelse med udviklingsplanens årlige statusrapport for Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og sendes til orientering til Borgerrepræsentationen. Sundheds- og Omsorgsudvalget involveres i fornødent omfang.

Nærværende aftale er ikke til hinder for, at det på et senere tidspunkt beslutes, at en ommærket bolig skal "mærkes tilbage" igen efter de til enhver tid i lovgivningen fastsatte regler herom. Der skal i så fald tages stilling til, om et andet lejemål skal ommærkes som erstatning for den ungdomsbolig eller ældrebolig, der nedlægges.

<p>Teknik- og Miljøforvaltningen Københavns Kommune Dato:</p> <p>Navn:</p> <p>Samvirkende Boligselskaber dato:</p> <p>Navn:</p>	<p>Sundheds- og Omsorgsforvaltningen Københavns Kommune Dato:</p> <p>Navn:</p> <p>fsb Dato:</p> <p>Navn:</p>