

#### **4. Tilpasning af ældreboligkapacitet (2009-160914)**

Sundheds- og Omsorgsudvalget orienteres om til en orientering vedrørende tilpasning af ældreboligkapaciteten

#### **INDSTILLING**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller,

1. at Sundheds- og Omsorgsudvalget tager orienteringen vedrørende tilpasning af ældreboligkapaciteten til efterretning, og
2. at Sundheds- og Omsorgsudvalget tiltræder, at udvalget forelægges en samlet plan for kapacitetsreducerende initiativer i foråret 2010.

#### **Problemstilling**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har anvisningsretten til 4.248 ældreboliger og skal ved ledighed afholde udgiften til tomgangshusleje. Boligerne, der ejes af de almene boligorganisationer, er samlet i 41 ældreboligbebyggelser fordelt over kommunen med et større antal boliger i Kgs. Enghave, Nørrebro, Bispebjerg og Amager. Størrelsen på ældreboligbebyggelserne varierer fra ca. 10 til 490 boliger. Ældreboligerne er typisk opført i perioden 1950 – 2000, og de ældre bebyggelser er alle moderniseret i 1980'erne og 1990'erne.

Antallet af tomme ældreboliger har siden 2005 været under kraftig vækst, primært som følge af vigende søgning fra de ældres side. Der er pr. september 2009 i alt 248 tomme boliger, hvoraf 187 boliger har stået uden lejer i over 3 måneder. Det skal bemærkes, at der må forventes en naturlig ledighed som følge af ind- og udflytninger på ca. 50 boliger årligt. Fremskrives den nuværende ledighedsudvikling forventes omkring 1.300 ledige boliger i 2015. Uden kompenserende kapacitetsreducerende tiltag forventes den årlige kommunale udgift til tomgangsleje at stige fra de nuværende ca. 20 mio. kr. i 2009 til ca. 50 mio. kr. i 2012 og ca. 90 mio. kr. i 2015.

Sundheds- og Omsorgsudvalget bad på udvalgsmødet den 20. august 2009 om at få en status i november 2009.

#### **Løsning**

Målgruppen for en ældrebolig er ældre og handicappede, som ikke kan klare sig i en almindelig bolig. Ældreboligerne er bygningsmæssigt indrettet specielt, således at de egner sig til ældre og handicappede. En ældrebolig vil typisk være tilvejebragt som nybyggeri / ombygning med støtte efter lov om almene boliger m.v. eller med støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap. Hovedparten af ældreboligerne (ca. 85 %) er 2-rumsboliger med et bruttoareal på 65-70 m<sup>2</sup>.

For at få tildelt en ældrebolig skal man visiteres efter de gældende kommunale visitationskriterier. Man kan ligeledes søge en ældrebolig, hvis man er over 60 år. Her tildeles boligen via boligorganisationens egen venteliste efter gældende udlejningsaftale mellem Københavns Kommune og de almene boligorganisationer.

Huslejeniveauet for boligerne ligger på mellem ca. 4.500 og 6.000 kr. pr. måned. Ved visitation får borgerne tildelt boligydelse på typisk 2.000 til 4.000 kr. pr. måned, mens boliger der anvises via boligselskabernes venteliste udlejes på markedsvilkår (jf. balanceløseprincipper). Borgeren kan her få tildelt boligsikring, der typisk ligger på 500-1.000 kr. pr. måned, afhængig af borgernes individuelle økonomiske forhold.

Frem til slutningen af 1980'erne ejede Københavns Kommune ældreboligerne (de tidligere aldersrenteboliger/pensionistboliger). I forbindelse med kommunens anstrengte økonomiske situation købte/overtog de almene boligorganisationer ældreboligerne mod at kommunen garanterede for huslejeindtægterne ved ledighed.

Ældreboligerne gennemgik i forbindelse med overdragelsen til boligorganisationerne en større modernisering, og er som følge heraf behæftet med store realkreditlån (typisk på ½-1 mio. kr. pr. bolig), som primært afbetales via beboernes husleje og den offentlige ydelsesstøtte.

### *Tiltag*

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har igennem de seneste år iværksat en række tiltag med henblik på reduktion af tomgangslejen, herunder bl.a. følgende:

- Anvisningsretten til ca. 200 ældreboliger er overført til Socialforvaltningen og yderligere boliger forventes overført i de kommende år.
- Udlejning af ældreboliger til ikke-visiterede borgere over 60 år er forsat og der er pt. udlejet ca. 200 boliger til denne målgruppe.
- Udlejning af ældreboliger på midlertidig basis til øvrige målgrupper er intensiveret og der pt. udlejet ca. 50 ældreboliger primært til studerende.

Den vigende søgning til ældreboligerne fra den tiltænkte målgruppe, det relative høje huslejeniveau for ældreboliger udlejet til studerende og ikke-visiterede borgere over 60 år samt de stramme lovgivningsmæssige rammer for anden anvendelse af de ledige boliger har dog medført, at ovenstående tiltag ikke har haft den fornødne effekt.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at det er Sundheds- og Omsorgsforvaltningens vurdering, at yderligere ændringer af visitationskriterierne til ældreboligerne - således at flere ældre vil kunne blive visiteret til en bolig - ikke vil medføre udlejning af flere ledige boliger, derimod vil ventelisterne til de eftertragtede, og dermed allerede udlejede boliger, vokse.

### *Fremtidige tiltag*

Med henblik på, så vidt muligt, at sikre en langsigtet og permanent bæredygtig løsning i forhold til en reduktion i ældreboligkapaciteten og dermed i tomgangshuslejen er der udover ovenstående tiltag følgende hovedmuligheder:

- Ommærkning af ældreboliger til familie- og ungdomsboliger. Ommærkning vil som hovedregel forudsætte, at ældreboligerne ombygges til eksempelvis 3- eller 4-rumsboliger, og derved gøres mere attraktive for familier mv.
- Ombygning af ældreboliger til plejeboliger eller andet formål.
- Nedlæggelse af ældreboliger.
- Udlejning til anden personkreds - eksempelvis ved en ændring af udlejningsreglerne således at ledige ældreboliger kan udlejes til ikke-visiterede borgere over 50 år.

Københavns Kommune (Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen) har igangsat en nærmere analyse af disse muligheder. På grund af tiltagenes meget komplicerede lovgivningsmæssige karakter mv., forventes analysearbejde først afsluttet i løbet af de kommende måneder. Københavns Kommune vil endvidere i tæt samarbejde med ejerne af ældreboligerne – de almene boligorganisationer – nærmere vurdere de tilknyttede økonomiske og byggetekniske problemstillinger.

Det skal bemærkes, at ommærkning, ombygning og/eller eventuel nedlæggelse af boliger som hovedregel forudsætter indfrielse af hele eller dele af de tilknyttede realkreditlån eller alternativt tilførsel af kapital på anden måde til den lokale boligforening. I forbindelse med ovennævnte afdækning, gennemføres derfor en detaljeret gennemgang af låneporteføljen i hvert enkelt ældreboligafdeling, med henblik på eventuelle tilpasninger i de optagede lån. Landsbyggefonden vil endvidere blive inddraget i fornødent omfang.

Omlægningen af ældreboligkapaciteten vil desuden i videst muligt omfang blive indtænkt i lokale byudviklingsprojekter samt i Københavns Kommunes samlede byplanlægning.

Den samlede plan for kapacitetsreducerende initiativer på såvel kort som lang sigt forelægges Sundheds- og Omsorgsudvalget i 1. halvår 2010.

### **Økonomi**

Uden kompenserende kapacitetsreducerende tiltag forventes den årlige kommunale udgift til tomgangsleje at stige fra de nuværende ca. 20 mio. kr. i 2009 til ca. 50 mio. kr. i 2012 og ca. 90 mio. kr. i 2015.

De økonomiske konsekvenser ved en tilpasning af ældreboligkapaciteten vil indgå i den samlede plan som forelægges i foråret 2010.

### **Videre proces**

Sundheds- og Omsorgsudvalget vil løbende blive orienteret om ledighedsudviklingen inden for ældreboligområdet.

Den samlede plan for tilpasning af ældreboligkapaciteten forelægges politisk i foråret 2010.

### **Bilag**

Lene Sillasen

Hanne Baastrup

**bilag**

