

5. Fællesindstilling vedr. konvertering af ældreboliger (2009-14445)

Borgerrepræsentationen skal beslutte at konvertere 60 ældreboliger til særboliger for at tilpasse ældreboligkapaciteten til det eksisterende behov samt for at medvirke til at realisere Socialforvaltningens moderniseringsplan for Sundbygård.

INDSTILLING OG Beslutning

Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab. og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Socialudvalget og Sundheds- og Omsorgsudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at de skitserede 2 projekter vedrørende konvertering af 60 ældreboliger til særboliger godkendes,
2. at anlægsudgiften til køb, eventuel ombygning samt montering af servicearealer afholdes inden for den i forbindelse med budgetaftalen for 2009 afsatte ramme til modernisering af Sundbygård,
3. at engangsudgifter til tomgangsleje, flytteudgifter mv. til ældreboliger anvendt til genhusning finansieres af Socialforvaltningens moderniseringsplan for Sundbygård (budgetaftalen 2009), og
4. at der for hvert projekt fremlægges en særskilt kapitalbevilling, hvor finansieringen af udgifter til anlæg og drift samt engangsudgifter til tomgangstab, flytteudgifter mv. vil fremgå.

Problemstilling

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har anvisningsret til 4.417 almene ældreboliger. Der har i en årrække været udlejningsvanskeligheder forbundet med en del af ældreboligerne. Der var således pr. oktober 2008 169 ledige ældreboliger i kommunen, og tallet er stigende. Udlejningsvanskelighederne påfører årligt Sundheds- og Omsorgsforvaltningen en betragtelig udgift til dækning af tomgangstab. Det vurderes, at der i løbet af de næste 6-7 år vil være behov for at konvertere og ommærke mere end 1.000 ældreboliger. Derudover er der over en årrække behov for at etablere et større antal boliger til særligt udsatte grupper med henblik på at realisere Socialforvaltningens moderniseringsplan for Sundbygård. Moderniseringsplanen har til formål at skabe et bedre tilbud til borgere, der i dag bor i utidssvarende boliger.

Løsning

Borgerrepræsentationen godkendte på mødet den 3. november 2005 en række løsningsmodeller for tilpasning af ældreboligkapaciteten (BR 573/05), der muliggør, at ledige ældreboliger kan konverteres til boliger forbeholdt særligt udsatte grupper. På denne baggrund indstiller Socialforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen overfor Borgerrepræsentationen, at nedenstående to konverteringsprojekter godkendes, hvorved 60 ældreboliger konverteres til botilbud for socialt udsatte borgere i forbindelse med moderniseringen af Sundbygård. Konkret skal boligerne anvendes til at genhuse et antal beboere fra Sundbygård, da moderniseringsplanen for området omfatter en nedrivning af to blokke på Sundbygård.

De udvalgte ældreboliger er alle 2-rumsboliger eller store 1-rumsboliger, der lever op til boligstandarden for moderniseringsplanen. De berørte boligsektioner vil fremstå som etagefællesskaber, hvortil der vil være tilknyttet personale.

Tabel 1. Oversigt over forslag til ældreboligkonvertering

Formål	Målgruppe	Boligafdeling	Antal boliger	Senest forventet indflytning
Genhusning i forbindelse med moderniseringen af Sundbygård	Socialt udsatte	Nørrebro Vænge, blok 4	30	Medio 2010
Genhusning i forbindelse med moderniseringen af Sundbygård	Socialt udsatte	Ringergården, opgang 11	30	Medio 2010

Tilvejebringelse af servicearealer

Det er i forbindelse med konverteringen af de 60 ældreboliger nødvendigt at tilvejebringe servicearealer med henblik på at sikre de fornødne personalefaciliteter. Der forefindes i Nørrebro Vænge blok 4 allerede servicearealer, hvis brugsret skal overføres til Socialforvaltningen i forbindelse med konverteringsprocessen. Der kan blive behov for omdannelse af enkelte lejligheder til fællesarealer. På Ringergården er der ingen servicearealer, hvorfor det vil være nødvendigt at omdanne et antal lejligheder til service- og fællesarealer.

Forudsætninger for indflytning

I forbindelse med konverteringen vil det være nødvendigt at tilbyde frivillig flytning til ca. 45 borgere i de berørte ældreboliger. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har god erfaring med at genhuse lejere, og har med succes i forbindelse tidligere konverteringsprojekter genhuset ca. 70 ældre borgere, der er blevet tilbudt flyttetilskud og erstatningsboliger efter eget ønske og økonomisk råderum. I bevillingen til moderniseringen af Sundbygård er der særskilt afsat midler til finansiering af flytteudgifter og indskud, således at de ældre beboere kan tilbydes en ældrebolig et andet sted.

Socialforvaltningen vil i forbindelse med de to konverteringsprojekter visitere beboere til ældreboligbebyggelserne, der vil kunne omgås de ældre medbeboere uden problemer.

Forberedende tiltag

For at kunne omdanne flest mulige boliger i overensstemmelse med den planlagte konverteringsproces indstiller forvaltningerne, at der iværksættes en række forberedende tiltag med henblik på hurtigt at kunne frigøre de nødvendige ældreboliger (jf. bilag 1).

Økonomi

Den eksakte udgift til servicearealer er endnu ikke fuldt afklaret, da salgsprisen ikke er fastlagt og arealerne ikke er opmålt. Det indstilles derfor, at der afsættes en ramme svarende til det budget, der er godkendt af Borgerrepræsentationen til genhusning af beboere i forbindelse med godkendelsen Socialforvaltningens moderniseringsplan for Sundbygård.

Socialforvaltningen vil efterfølgende fremlægge en kapitalbevilling for hvert konverteringsprojekt, der oplyser anlægsudgiftens størrelse samt hvor mange ældreboliger, der ønskes omdannet til serviceareal.

Det indstilles, at de beboere, der som følge af konverteringsplanerne er nødt til at flytte, holdes økonomisk skadefri i forbindelse med deres genhusning. Udgifterne hertil finansieres af midler afsat i budget 2009.

Videre proces

Fællesindstillingen har været i høring hos de lokale boligorganisationer, ældreråd og lokaludvalg, Samarbejdsorganet vedr. boliganvisning, Dialogforum samt Handicaprådet (jf. bilag 2).

Under forudsætning af udvalgenes godkendelse vil indstillingen blive forelagt Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen. Efter Borgerrepræsentationens godkendelse, vil Socialforvaltningen fremlægge særskilte kapitalbevillinger for hvert projekt, hvorefter de berørte boligorganisationer vil blive bedt om at udarbejde skema A-ansøgninger vedrørende ombygninger og indretning af servicearealer. Se tabel 1 for forventet indflytningstidspunkt.

Socialforvaltningen, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen vil fremadrettet fremlægge en principaftale for det videre arbejde med ældreboligkonverteringen.

Anette Laigaard

/Lene Sillasen

bilag

[Bilag 1. Forberedende tiltag](#)

[Bilag 2.1. Opsummering af høringssvar](#)

[Bilag 2.2. Ældrerådets formandskab](#)

[Bilag 2.3. Nørrebro lokaludvalg](#)

[Bilag 2.4. Beboer i Nørrebro Vænge](#)

[Bilag 2.5. Bispebjerg lokaludvalg](#)

[Bilag 2.6. FSB](#)

[Bilag 2.7. Beboerne i Ringergården 1](#)

[Bilag 2.8. Beboerne i Ringergården 2](#)

