



DAGSORDEN

for mødet den for mødet den 24.10.2013

[Til bilagsfortegnelse]

6 Tidsbegrænset udlejning af tomme boliger på Sølund (2013-0192203)

Sundheds- og Omsorgsudvalget skal tage stilling til forslag om udmøntning af Borgerrepræsentationens beslutning vedrørende tidsbegrænset udlejning af tomme boliger på Plejecentret Sølund. Borgerrepræsentationen skal endvidere tage stilling til anlægsbevilling vedrørende klargøring af boliger mv. samt bevilling til dækning af tomgangsudgifter mv.

INDSTILLING OG BESLUTNING

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller,

1. at Sundheds- og Omsorgsudvalget godkender, at de tomme boliger på Plejecentret Sølund udlejes tidsbegrænset til boligsøgende efter nedenstående retningslinjer.

Derudover indstiller Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, at Sundheds- og Omsorgsudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

2. at der gives en anlægsbevilling på 8,8 mio. kr. i 2013 til klargøring af bolig-, fælles- og gangarealer mv. samt opfyldelse af myndighedskrav. Kasse-mæssig dækning anvises på Økonomiudvalgets kt. 6.45.51.3 – Sekretariat og forvaltninger (Økonomiudvalgets pulje til uforudsete anlægsudgifter),

3. at der gives en årlig bevilling på 15,5 mio. kr. i 2014 og frem til byggesagen påbegyndes til dækning af tomgangsudgifterne på Sølund. Kasse-mæssig dækning anvises på Økonomiudvalgets kt. 6.45.51.1 – Sekretariat og forvaltninger (Økonomiudvalgets pulje til uforudsete udgifter), og

4. at orienteringen vedrørende de økonomiske konsekvenser ved eventuel annullering af plejecenterbyggeriet tages til efterretning.

PROBLEMSTILLING

Borgerrepræsentationen besluttede på mødet den 22. august 2013 at sætte arbejdet med ny lokalplan for Plejecentret Sølund i bero indtil videre, samt at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen hurtigst muligt igangsætter tidsbegrænset udlejning af tomme boliger på plejehjemmet Sølund for at undgå økonomisk tab ved tomgang og imødekomme efterspørgslen, særligt fra studerende til små billige boliger.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har på denne baggrund udarbejdet forslag til udmøntning af Borgerrepræsentationens beslutning vedrørende tidsbegrænset udlejning af de tomme boliger på Sølund. I den forbindelse skal der gives en anlægsbevilling til klargøring af bolig-, fælles- og gangarealer mv. samt opfyldelse af myndighedskrav. Der skal endvidere bevilges midler til dækning af tomgangshusleje.

LØSNING

I forbindelse med den planlagte modernisering af Plejecentret Sølund på Nørrebro til et helt nyt og moderne velfærdsteknologisk modelplejecenter med ca. 380 almene plejeboliger samt en ny daginstitution er to af de tre eksisterende bygninger (de to blokke tættest mod Nørrebrogade) med i alt 240 beskyttede boliger tømt for beboere. Den sidste bygning (den tættest mod Tagensvej) er fortsat i drift og rummer 150 plejehjemsbeboere.

Byggeriet af det nye plejecenter var oprindeligt planlagt til gennemførelse i perioden medio 2014 – primo 2018. Som følge af uafklarede forhold vedrørende lokalplanen og parkering mv. kan byggeriet - under forudsætning af politisk godkendelse - nu tidligst blive påbegyndt i 2016 med forventet endelig afslutning 2019-2020.

Tidsbegrænset udlejning af de tomme boliger vil - under forudsætning af de nødvendige myndighedsgodkendelser mv. -

kunne iværksættes på ca. 3-4 måneder.

I forbindelse med den midlertidige udlejning af de tomme boliger på Sølund sker der lovgivningsmæssigt et anvendelsesskift fra plejeboliger til ungdomsboliger. Dette medfører bl.a. ændrede brandsikringskrav herunder krav om udvidede flugtvejsmuligheder mv. Anvendelsesskiftet udløser endvidere som udgangspunkt krav om yderligere parkeringspladser og der skal – som følge af boligreguleringsloven – som udgangspunkt etableres et tilsvarende antal erstatningsboliger, når de midlertidige boliger på et tidspunkt nedlægges. Forhold vedrørende parkering og erstatningsboliger mv. er Teknik- og Miljøforvaltningens ressortområde og behandles i en særskilt indstilling til Teknik- og Miljøudvalget.

Det vurderes, at ca. 230 boliger (heraf 22 parboliger) af de i alt 240 tomme boliger på Sølund kan udlejes som ungdomsboliger, mens de resterende tomme boliger er så nedslidte og har så defekte installationer, at de ikke kan anvendes uden uforholdsmæssige store istandsættelsesudgifter. Af de anvendelige boliger skal der endvidere afsættes et begrænset antal reserveboliger i tilfælde af, at udlejede boliger må tages ud af drift (som følge af eksempelvis vandskade mv.).

Boligerne og bygningerne på Sølund er nedslidte og præget af mange års anvendelse og lever dermed ikke op til normal udlejningsstandard, hvilket vil fremgå af lejekontrakterne. Eksempelvis er dele af de tekniske installationer af en sådan stand, at der ikke bør anvendes både vaske- og opvaskemaskiner samtidigt i de enkelte boliger.

Alle boliger har et lille køkken med kogeplader. Der tilknyttes et depot til samtlige boliger og der etableres et nyt fælles vaskeri efter gældende regler til beboerne.

Ved midlertidig udlejning vurderes udgifterne i forhold til myndighedskrav (eksempelvis vedrørende ændrede brandsikringskrav, flugtveje mv.), klargøring af bolig-, fælles- og gangarealer, udskiftning af låsesystem, etablering af udvidet cykelparkering, afgræsning af udearealer, affaldshåndtering, flytning af plejehjemets reception mv. at udgøre 8,8 mio. kr.

Det bemærkes, at bygningernes generelle fysiske stand medfører, at der i løbet af perioden med midlertidig udlejning kan opstå installationsnedbrud mv., der forudsætter omkostningsfuld genopretning.

Huslejeniveauet for boligerne forventes at være på ca. 3.500 kr. pr. måned inkl. forbrugsudgifter. Tilsvarende vil huslejeniveauet for parboligerne være på ca. 5.000 kr. inkl. forbrugsudgifter. For begge boligtyper vil indskuddet være på 3 måneders husleje.

Selve udlejningen (lejekontrakter, indskud, flyttesyn, rykker- og restanceprocedure mv.) administreres af et alment boligselskab (KAB). Boligerne udlejes med tidsbegrænsede individuelle lejekontrakter med fraflytningsdato den 31. december 2015 med eventuel mulighed for forlængelse. I forbindelse med udlejningen oprettes en venteliste til boligerne.

Det skal bemærkes, at kommunen ikke har lovhjemmel til at begrænse udlejningen af boligerne udelukkende til unge/studerende. Kommunen vil dog kunne målrette informationsmaterialet omkring udlejningen til denne målgruppe.

Socialforvaltningen har forespurgt om muligheden for at leje 18 boliger (svarende til en hel etage) i de tomme bygninger til etablering af et midlertidigt tilbud til unge med asperger-syndrom, som skal flyttes til et permanent botilbud i starten af 2015. Endvidere har Socialforvaltningen forespurgt om muligheden for, at en 1/3 af alle tomme boliger (svarende til ca. 70 boliger) udlejes via den boligsociale anvisning (primært til hjemløse, unge på lav kontanthjælp som aktuelt er uden bolig, samt unge fra hybler der via den midlertidige bolig får tilegnet sig voksenlivskompetencer).

Det er Sundheds- og Omsorgsforvaltningens vurdering, at botilbuddet med fordel kan etableres på et afgrænset areal som en hel etage på Sølund vil udgøre. Med hensyn til den boligsociale anvisning er det forvaltningens vurdering, at det vil give en u hensigtsmæssig sammenblanding af målgrupper. Denne vurdering deles af KAB, der har stor erfaring med ungdomsboliger og boligsocial udlejning.

Det vil endvidere ikke imødekomme efterspørgslen særligt fra studerende til små billige boliger, såfremt en 1/3 af boligerne på Sølund reserveres til den boligsociale anvisning.

Det vurderes, at de tomme boliger – under forudsætning af de nødvendige myndighedsgodkendelser – i deres nuværende tekniske stand kan udlejes i en periode på op til ca. 3 år. Herefter bør bygningerne og de tekniske installationer renoveres. Det drejer sig om bl.a. stistrenger, forsyningsinstallationer, betonfacader mv. Det vurderes, at renoveringsudgiften ved fortsat midlertidig anvendelse af boligerne, ud over de ca. 3 år, vil være et engangsbeløb på ca. 18-24 mio. kr. alt efter myndighedskrav og kvalitetsniveau. Herudover må der forventes høje udgifter til den løbende vedligeholdelse af bygningerne.

Engangsbeløbet samt udgifterne til den løbende vedligeholdelse dækker kun en videreførelse af den midlertidige udlejning og ikke en grundlæggende modernisering og renovering af de eksisterende bygninger, som vil være en forudsætning ved

en permanent udlejning til ungdomsboliger.

Sideløbende med de bygningsmæssige forberedelser, i forhold til den midlertidige udlejning, undersøger Økonomiforvaltningen i samarbejde med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen mv. de økonomiske, juridiske og praktiske muligheder og implikationer mv. for et eventuelt salg af Sølund (grund og bygninger) til SAB (ved KAB) således, at boligorganisationen bliver udlejer af de midlertidige boliger.

Det bemærkes, at arbejdet med ny lokalplan for Plejecentret Sølund genoptages i forbindelse med den nye samling af Borgerrepræsentationen.

ØKONOMI

Den eksterne byggerådgiver og boligselskabet vurderer, at udgifterne til klargøring af bolig-, fælles- og gangarealer mv. samt opfyldelse af myndighedskrav forventes at udgøre 8,8 mio. kr. Eftersom det ikke var planlagt at klargøre de tomme boliger til udlejning, kan udgifterne ikke finansieres inden for Sundheds- og Omsorgsudvalgets egen ramme. Der ansøges derfor om, at der bevilliges en anlægsbevilling på 8,8 mio. kr. i 2013 til Sundheds- og Omsorgsudvalgets bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Anlæg, funktion 5.32.32.3 finansieret af Økonomiudvalgets pulje til uforudsete anlægsudgifter.

Der tages forbehold for de endelige istandsættelsesudgifter, som vil afhænge af det konkrete licitationsresultat. Der tages endvidere forbehold for eventuelle supplerende myndighedskrav, herunder udgifter i forhold til eventuel efterfølgende fysisk etablering af parkeringspladser mv. Udgifter hertil er ikke medtaget i ovennævnte beløb på 8,8 mio. kr.

Den årlige tomgangsleje i forhold til de to bygninger er på ca. 20 mio. kr. Det var forudsat, at denne tomgangsleje bortfaldt ultimo 2013 i forbindelse med godkendelsen af Skema A for det nye plejecenterbyggeri og salget af Sølund til SAB.

Den årlige kommunale lejeindtægt vil, ved fuld midlertidig udlejning, udgøre ca. 9,5 mio. kr. Hertil skal fratrækkes udgifter til løbende istandsættelse, administration, drift og forbrug (el, vand og varme) på ca. 5 mio. kr. årligt. Som konsekvens af forsinkelsen, grundet uafklarede forhold vedrørende lokalplanen og parkering mv., forventes de samlede årlige merudgifter til tomgangsleje derfor at udgøre ca. 15,5 mio. kr. i 2014 og frem til byggesagen påbegyndes. Eftersom udgifterne ikke kan finansieres inden for Sundheds- og Omsorgsudvalgets egen ramme, ansøges der om, at der bevilliges en årlig bevilling på 15,5 mio. kr. til Sundheds- og Omsorgsudvalgets bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Demografireguleret, funktion 5.32.32.1 finansieret af Økonomiudvalgets pulje til uforudsete udgifter.

Det skal bemærkes, at såfremt byggeprojektet vedrørende det nye plejecenter annulleres skal kommunens projekteringsgaranti i forhold til bygherre (jf. beslutningen i BR d. 24. januar 2013) indfries. Garantien er på 25,5 mio. kr. og det samlede forbrug er af bygherren (SAB ved KAB) opgjort til 24,845 mio. kr. Såfremt byggeriet gennemføres som planlagt afholdes projekteringsudgifterne via anlægsøkonomien for det nye plejecenter og kommunen vil dermed ikke skulle indfri garantien.

I forbindelse med byggeprojektet var det endvidere forudsat, at 42 mio. kr. fra grundsalget skulle kompensere den manglende indtægt ved kapitalisering af friværdien af Sølund som ellers indgik i de oprindelige beregningsforudsætninger for moderniseringsplanen ift. finansiering af Indskud til Landsbyggefonden. Hvis byggeprojektet opgives og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen skal bygge 2-4 andre plejecentre som kapacitetsmæssig kompensation for Sølund og såfremt disse alternative placeringer ikke er kommunalt ejet (som kan sælges til en almen bygherre), vil moderniseringsplanen være underfinansieret med 42 mio. kr.

VIDERE PROCES

Såfremt Sundheds- og Omsorgsudvalget godkender sagen sendes indstillingspunkterne vedrørende kapitalbevillingen og dækningen af tomgangsudgifterne videre til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med henblik på endelig beslutning.

Katja Kayser

/Per Christensen

BESLUTNING

Indstillingen blev godkendt med bemærkning om at ændre på fordelingen mellem ungdomsboliger og boligsociale anvisninger.

Udvalget bad om et notat fra Teknik- og Miljøforvaltningen om krav til parkeringsforhold.

Tlf: 33 66 33 66 :: webmaster@okf.kk.dk :: www.kk.dk :: CVR-nummer 64942212

[China.kk.dk](#)

[Læs højt](#)

[Del](#) |

[Print](#)

[Tip en ven](#)