



Til Teknik- og Miljøudvalget

19.08.2010

Orientering om tilpasning af ældreboligkapaciteten - udlejning af ældreboliger som ungdomsboliger

Sagsnr.
2010-122354

Dokumentnr.
2010-557386

Sagsbehandler
Pia Lund

Problemstilling

Københavns Kommune v. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har i dag anvisningsretten til ca. 4.000 almene ældreboliger. Antallet af tomme ældreboliger har siden 2005 været under kraftig vækst, dels som følge af den fortsatte demografiske udvikling, dels på grund af manglende søgning fra målgruppen.

Der var medio 2010 i alt 275 tomme ældreboliger, hvoraf 220 har stået uden lejer i mere end 3 måneder. Fremskrives den nuværende udvikling forventes der alt andet lige omkring 1.200 - 1.300 ledige ældreboliger i 2015.

Det voksende antal tomme ældreboliger har økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune, da kommunen er ansvarlig for at dække tomgangshusleje for ledige boliger. Hvis ældreboligkapaciteten ikke reduceres forventes den årlige kommunale udgift til tomgangsleje at stige fra ca. 20 mio. kr. i 2009 til ca. 50 mio. kr. i 2012 og ca. 90 mio. kr. i 2015.

De tomme ældreboliger er også et problem for de konkrete boligområder, idet mange tomme boliger bidrager negativt til et levende og velfungerende bomiljø.

Ældreboligerne ejes af de almene boligorganisationer og er samlet i 41 ældreboligbebyggelser fordelt over kommunen med et større antal boliger i Kgs. Enghave, Nørrebro, Bispebjerg og Amager. Ældreboligerne er typisk opført i perioden 1950 – 2000. De ældre bebyggelser er alle moderniseret og ældreboligerne 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.

Målgruppen for en ældrebolig er ældre og handicappede, som ikke kan klare sig i en almindelig bolig. Boligerne er bygningsmæssigt indrettet så de egner sig til ældre og handicappede beboere. Hovedparten af ældreboligerne (ca. 85 %) er 2-rumsboliger med et bruttoareal på 65-70 m². 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 eller studerende. Her bliver boligen tildelt efter boligorganisationernes egne ventelister eller gennem Centralindstillingsudvalget for kollegier og ungdomsboliger (CIU).

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 6. Sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1323

Telefax
3366 7020

E-mail
pialun@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

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 borgere, der anvises via boligorganisationernes venteliste eller CIU kan få boligsikring, der typisk ligger på 500-1.000 kr. pr. måned, afhængig af borgernes individuelle økonomiske forhold.

Løsning

Som følge af det voksende antal ledige almene ældreboliger samarbejder Teknik- og Miljøforvaltningen, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Økonomiforvaltningen og Socialforvaltningen med de københavnske boligorganisationer om en række kort- og langsigtede tiltag for at sikre en permanent tilpasning af ældreboligkapaciteten i København.

Samarbejdet har indtil videre fokuseret på en konkretisering af følgende værktøjer

Fase 1 - Værktøjer på kort sigt:

- Aftaler om udlejning af almene ældreboliger, herunder
 - revision af aftale med boligorganisationerne om udlejning af ledige ældreboliger
 - midlertidig udlejning til andre grupper, herunder udlejning som ungdomsboliger

Fase 2 - Værktøjer på længere sigt:

- Finansieringsredskaber:
 - ombygning til familieboliger
 - huslejenedsættelser
 - nedlæggelse af enkelte boliger, der har stået tomme i mere end to år med henblik på omdannelse til andet formål

Hertil kommer det løbende samarbejde mellem Socialforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen om overdragelse af visitationsretten for relevante grupper af ældreboliger til Socialforvaltningen.

Status på udlejning af ældreboliger som ungdomsboliger

På kort sigt er tre nye tiltag iværksat eller på vej for at afprøve i hvilket omfang de ledige ældreboliger kan udlejes til andre målgrupper uden ombygning og/eller huslejenedsættelse. Det drejer sig om følgende tiltag:

1. Aftale med Københavns Universitet om udlejning af ledige ældreboliger til internationale studerende

Der er indgået aftale med Københavns Universitet om udlejning af 38 ledige ældreboliger i Tranehavegård i Kgs. Enghave med henblik på udlejning til internationale studerende. Aftalen løber fra 1. august

2010 til 31. juli 2013 med mulighed for forlængelse samt udvidelse af antallet af boliger efter gensidig aftale mellem parterne.

2. Markedsføring af ledige ældreboliger overfor studerende

I løbet af sommeren 2010 gennemføres en markedsføringskampagne for at teste udlejningspotentialer til studerende i større omfang.

Kampagnen omhandler i første omgang ca. 90 ledige ældreboliger i udvalgte ældreboligbebyggelser med stor ledighed og/eller attraktiv placering for de studerende og der er oprettet en særlig hjemmeside (<http://www.hvorskalvibo.dk>). Det drejer sig om bebyggelser beliggende i Valby, Kgs. Enghave, Nørrebro og Bispebjerg.

Der har været en stor interesse for kampagnen. Pr. medio august har mere end i alt 700 unge henvendt sig til KAB for at blive opskrevet til disse boliger. Ud af den ca. 90 ledige boliger i markedsføringskampagnen er 12 boliger blevet udlejet pr. den 16. august, og det er forventningen, at dette tal vil stige her hen mod studiestarten.

3. Revideret udkast til aftale om udlejning af ledige ældreboliger til andre målgrupper

For generelt at teste udlejningspotentialer hos en bredere målgruppe til disse boliger, vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen forelægge et forslag til revideret aftale om udlejning af ledige ældreboliger til andre målgrupper for Sundheds- og Omsorgsudvalget i efteråret 2010. Den nye aftale skal erstatte den nuværende aftale med boligorganisationerne fra 2002.

Videre proces

Udlejningskampagnen fortsætter henover efteråret. Derudover samarbejder forvaltningerne og boligorganisationerne om øvrige kort- og langsigtede løsninger med henblik på at sikre en samlet og koordineret indsats i forhold til en gradvis tilpasning af ældreboligkapaciteten i København. Det forventes, at arbejdet vil være afsluttet medio 2011.