

8. Revideret aftale om udlejning af ledige ældreboliger (2010-139588)

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har udarbejdet forslag til revideret aftale om udlejning af ledige ældreboliger til andre målgrupper.

INDSTILLING OG Beslutning

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler

1. at forslag til revideret aftale om udlejning af ledige ældreboliger godkendes, jf. bilag 1.

Problemstilling

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har i dag anvisningsretten til 4.248 ældreboliger. Antallet af tomme ældreboliger har siden 2005 været under kraftig vækst, dels som følge af den fortsatte demografiske udvikling, dels på grund af vigende søgning fra de berettigede målgrupper. Der var pr. 1. september 2010 i alt 226 tomme ældreboliger, hvoraf 181 har stået uden lejer i mere end 3 måneder. Fremskrives den nuværende ledighedsudvikling, 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 de ledige ældreboliger. Uden kompenserende kapacitetsreducerende tiltag forventes den årlige kommunale udgift til tomgangshusleje at stige fra de 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.

Den nye aftale om udlejning til andre målgrupper (bilag 1) skal erstatte den nuværende aftale, som er godkendt i Borgerrepræsentationen den 12. juni 2002, (BR 324/02).

Løsning

Københavns Kommune samarbejder med boligorganisationerne om en række tiltag både på den korte og den lange bane for at sikre en permanent tilpasning af ældreboligkapaciteten. Denne indstilling vedrører første fase, hvor der i samarbejdet er fokus på at afprøve i hvilket omfang, de ledige ældreboliger kan udlejes til andre målgrupper uden ombygning og/eller huslejenedsættelse og samtidig mindske stigningen i tomgangshuslejudgifter.

Socialforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen samarbejder sideløbende om overdragelse af anvisningsretten til relevante ældreboliger til Socialforvaltningen med henblik på anvendelse til visiterede borgere fra Socialforvaltningen, jf. eksempelvis den gennemførte overdragelse af ældreboliger i Tranehavegård og den igangværende overdragelse i Nørrebro Vænge.

Målgrupperne i den gældende aftale er afgrænset til +60-årige på boligorganisationernes ventelister, som ikke er visiteret til ældrebolig, samt udlejning til studerende og udlejning gennem den

boligsociale anvisning til handicappede lejere, der uden problemer for de ældre kan bo i ældreboligmiljøet.

Den reviderede aftale indebærer, at ældreboliger, som Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har tilbudt visiterede borgere, og som har været forsøgt udlejet mere end 2 måneder, efter aftale mellem Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og den pågældende boligorganisation udlejes til følgende målgrupper:

- studerende
- personer på boligorganisationernes egne ventelister til familieboliger, der så vidt mulig opfylder de fastlagte kriterier for fleksibel udlejning.
- personer med behov for en tidsbegrænset bolig i København på grund af tidsbegrænset udstationering, uddannelsesforløb eller lignende.

Aftalen kan udvides med udlejning til visiterede borgere fra den boligsociale anvisning, såfremt der er behov herfor, og det er lejere, som uden problemer for de ældre kan bo i ældreboligmiljøet.

Formålet med aftalerevisionen er at åbne op for udlejning af ledige ældreboliger til en bredere målgruppe under hensyntagen til et fortsat velfungerende ældreboligmiljø og at aftalen ikke indebærer ommærkning af boligerne.

I forhold til udlejning til personer, der søger via boligorganisationernes egne ventelister, skal det være personer, der er egnede til at bo i en ældreboligbebyggelse, og dette hensyn forventes imødekommet ved så vidt muligt at følge de fastlagte kriterier for fleksibel udlejning jf. aftale mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening. De fastlagte kriterier for fleksibel udlejning indebærer, at udlejning kan målrettes personer i fast arbejde, unge i arbejde eller under uddannelse, skilsmisseramte og seniorer (+55 år).

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil på baggrund af erfaringerne med udlejning til andre målgrupper arbejde videre med løsninger, som kan indgå i den samlede plan for tilpasning af ældreboligkapaciteten, der skal forelægges Sundheds- og Omsorgsudvalget medio 2011.

Høring

Aftaleudkastet har været i høring hos Ældrerådene, som generelt er positive overfor, at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har fokus på at nedbringe antallet af ledige ældreboliger, og som udtrykker tilfredshed med de seneste initiativer, herunder markedsføringen overfor de studerende i forbindelse med studiestart. Et enkelt ældreråd udtrykker bekymring for huslejeniveauet ved en eventuel sammenlægning af boliger til større familieboliger og deraf følgende problemer med udlejning.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen skal understrege, at aftalen ikke vil påvirke de kommunale visitationskriterier for tildeling af ældreboliger, som forbliver uændrede. Alle +65-årige, som er visiteret til en ældrebolig, vil fortsat kunne få en ældrebolig. Hensigten med udlejningsaftalen er at afprøve i hvilket omfang, de ledige ældreboliger kan udlejes til andre målgrupper uden ombygning og/eller huslejenedsættelse og dermed mindske stigningen i tomgangshuslejudgifter. Høringssvarene i deres fulde længde er vedlagt i bilag 2.

Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds, behandler aftaleudkastet sideløbende, og der tages derfor forbehold for eventuelle ændringsforslag til aftaleteksten, som kræver fornyet politisk behandling.

Det skal bemærkes, at ældreboligerne indgår som et tema i den kommende hovedaftale mellem de almene boligorganisationer og Københavns Kommune. Udlejningsaftalen vedrørende ældreboligerne vil ikke påvirke denne hovedaftale. Hovedaftalen vil særskilt blive forelagt Sundheds- og Omsorgsudvalget.

Økonomi

Aftalen om udlejning af ledige ældreboliger bidrager til at mindske stigningen i Sundheds- og Omsorgsforvaltningens tomgangshuslejudgifter i 2010 og fremefter, samtidig med at udlejningspotentialer til andre målgrupper uden ombygning og/eller huslejenedsættelse afprøves.

Den årlige tomgangshuslejudgift pr. ledig ældrebolig er i gennemsnit ca. 70.000 kr., men det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere udlejningspotentialer til den bredere kreds af målgrupper.

Videre proces

Under forudsætning af at Sundheds- og Omsorgsudvalget tiltræder indstillingen oversendes sagen til behandling i Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Når udlejningsaftalen vedrørende ældreboligerne er politisk godkendt i Borgerrepræsentationen og Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds, skal aftalen godkendes og underskrives af de berørte boligorganisationer, hvorefter den træder i kraft.

Lene Sillasen

/Hanne Baastrup

bilag

[Bilag 1 - Udkast til revideret aftale om udlejning af ledige ældreboliger](#)

[Bilag 2. Høringsvar fra Ældrerådene](#)

