

14. Orientering om tilpasning af ældreboligkapaciteten (2010-6978)

Orientering om status for tilpasning af ældreboligkapaciteten.

INDSTILLING OG Beslutning

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller,

1. at Sundheds- og Omsorgsudvalget tager orienteringen om tilpasning af ældreboligkapaciteten til efterretning.

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 medio 2010 i alt 275 tomme ældreboliger, hvoraf 220 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 ledige boliger. Uden kompenserende kapacitetsreducerende tiltag forventes den årlige kommunale udgift til tomgangsleje 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.

Løsning

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. Ældreboligerne er bygningsmæssigt indrettet specielt, således at de egner sig til ældre og handicappede. 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), jf. gældende aftale om udlejning af ledige ældreboliger mellem Københavns Kommune og boligorganisationerne.

Huslejeniveauet for boligerne ligger på mellem ca. 4.500-6.000 kr. pr. måned. Ved visitation får borgerne tildelt boligydelse på typisk 2.000-4.000 kr. pr. måned, mens boliger der anvises via boligorganisationernes venteliste eller CIU udlejes på markedsvilkår (jf. balancелеjningsprincippet). Borgeren kan her få tildelt boligsikring, der typisk ligger på 500-1.000 kr. pr. måned, afhængig af

borgernes individuelle økonomiske forhold.

Som følge af det voksende antal ledige boliger samarbejder Københavns Kommune med boligorganisationerne om en række tiltag på såvel den korte bane (fase 1) som den lange bane (fase 2) for at sikre en permanent tilpasning af ældreboligkapaciteten.

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

I opsummerende form har samarbejdet derfor fokuseret på en konkretisering af følgende værktøjer:

Værktøjer fase 1	Værktøjer fase 2
<ul style="list-style-type: none">▪ Aftaler om udlejning<ul style="list-style-type: none">* Revideret aftale om udlejning af ledige ældreboliger til andre målgrupper* Udlejning til andre parter	<ul style="list-style-type: none">▪ Finansieringsredskaber<ul style="list-style-type: none">* Ombygning til større familieboliger* Huslejenedsættelse* Nedlæggelse af enkelte ældreboliger (pt. ca. 29 boliger), der har stået tomme i mere end to år med henblik på omdannelse til kommunalt serviceareal, fællesareal for beboerne eller salg til 3. mand til erhverv mv.

Hertil kommer det løbende samarbejde mellem Socialforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen om overdragelse af visitationsretten for relevante grupper af ældreboliger til Socialforvaltningen. Der er til dato overført 125 boliger til Socialforvaltningen og yderligere 167 boliger er godkendt til overdragelse og er pt. i implementeringsfasen.

Konkrete tiltag i fase 1

I fase 1 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:

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

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har indgået aftale med Københavns Universitet om udlejning af ledige ældreboliger i Tranehavegård i Kgs. Enghave. Forvaltningen stiller 38 tomme ældreboliger i Tranehavegård til rådighed for Københavns Universitet 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.

Markedsføring af ledige ældreboliger overfor studerende

I løbet af sommeren 2010 gennemføres en markedsføringskampagne for at teste udlejningspotentialer til studerende i større omfang. Denne indsats sker indenfor den nuværende aftale om udlejning af ledige ældreboliger til andre målgrupper, herunder studerende. Kampagnen omhandler i første omgang ca. 90 ledige ældreboliger i udvalgte ældreboligbebyggelser med stor ledighed og/eller attraktiv placering for de studerende. Det drejer sig om Valbyholm (Valby), Tranehavegård (Kgs.

Enghave), Engholm Nord (Kgs. Enghave), Nørrebro Vænge (Nørrebro), Bjergvænget (Bispebjerg), og Utterslevgård (Bispebjerg).

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

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil 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, som senest er revideret og godkendt i Borgerrepræsentationen den 12. juni 2002 (BR 324/02). Formålet med aftalerevisionen er at muliggøre en test af udlejningspotentialer hos en bredere målgruppe, fx via aftalen om fleksibel udlejning mellem Københavns Kommune og boligorganisationerne.

Tiltag i fase 2

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil på baggrund af erfaringerne fra den første fase arbejde videre med forslag til langsigtede løsninger i fase 2, som kan indgå i den samlede plan for tilpasning af ældreboligkapaciteten, der skal forelægges Sundheds- og Omsorgsudvalget.

Økonomi

Tiltagene i fase 1 forventes at mindske stigningen i tomgangsudgifterne i 2010 og fremefter. Der må forventes større kommunale udgifter i forbindelse med forslag til langsigtede løsninger i fase 2.

Videre proces

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

Forvaltningen arbejder videre med øvrige kort- og langsigtede løsninger med henblik på at sikre en samlet og koordineret indsats i forhold til en gradvis kapacitetstilpasning af ældreboliger i Københavns Kommune, og der vil blive fremlagt en samlet indstilling herom medio 2011.

Lene Sillasen

/

Hanne Baastrup

bilag

