



10. oktober 2005

Sagsnr.: 278078  
Dok.nr.: 1672252

**Redegørelse som svar på Ældrerådernes udtalelse af 20. september 2005 om "Analyse om plejeboligerne i DGB"**

Sundhedsforvaltningen har valgt at svare særskilt på de af ældrerådene fremsatte bemærkninger:

**Det er på side 24 i analysen anført, at det er "fast praksis (fremhævet her), at vedligeholdelse og nyanskaffelse af teknisk udstyr og inventar, der knytter sig til faste installationer i bygningerne, fortsat indeholdes i boligafdelingernes huslejefastsættelse". En væsentlig del af det tekniske udstyr har relation til plejen, og burde derfor efter rådernes opfattelse ikke indgå i legeberegningen.**

Sundhedsforvaltningen er ikke enig i rådernes bemærkning. Ved etablering af plejeboligerne i De Gamles By efter tidligere administration efter servicelovens § 140 indgik en del teknisk udstyr som del af byggeregnskabet, og der er løbende via henlæggelser afsat midler hertil. Sundhedsforvaltningen har derudover i forbindelse med analyse af forholdene i De Gamles By indhentet oplysninger vedr. praksis for andre plejeboligafdelinger, og fundet det omtalte tekniske udstyr også her indgår i boligafdelingernes budget og regnskab. Derfor finder Sundhedsforvaltningen grundlæggende ikke anledning til ændre praksis på dette område.

**Rådene har ikke bemærkninger til at en del af lønnen til ejendomsfunktionærerne vedrører plejen, men mener, at nedsættelsen af antal årsværk er meget betænkelig. Standarden er i forvejen mindre end rimeligt er.**

Ved udarbejdelse af "Analyse af plejeboligerne i De Gamles By" har Sundhedsforvaltningen og administrator, som en del af kommissoriet set på forhold, hvor revidering af fordelingsnøgle mellem boligafdeling og Sundhedsforvaltningen burde finde sted. I den forbindelse er der også set på den fordelingsnøgle, der vedrører ejendomsfunktionærer. Ved opgørelse af ejendomsfunktionærernes andel i boligafdelingernes budget og regnskab har arbejdsgruppen ikke fundet den hidtidige fordelingsnøgle mellem boligafdeling og Sundhedsforvaltning i overensstemmelse med den reelle arbejdsfordeling. Som følge der af er fordelingsnøglen ændret.

Ved opgørelsen af fordelingsnøgle vedr. ejendomsfunktionærer er der desuden set på andre boligafdelingers brug af ejendomsfunktionærer. En sådan sammenligning viser, at den hidtidige fordelingsnøgle med fordel (for boligafdelingerne) kan revideres, således at denne indgår

på niveau med andre boligafdelingers brug af ejendomsfunktionærer, svarende til ca. 1 ejendomsfunktionær pr. 150 lejemål.

**Der ønskes en samlet arealopgørelse for De Gamles By, hvoraf bl.a. skal fremgå, hvor stort areal, der "hører" til det enkelte plejeboligkompleks**

Arealfordelingen for De Gamles By er fordelt på flere skattebilletter. Vedlagt som bilag er oversigt over bygningerne. De enkelte bygninger har typisk "ansvaret" for arealet op til 1,5 meter fra bygningen eller til tilslutning af brønd. Vedrørende De Gamles By kan det oplyses, at boligafdelingerne og derved de enkelte lejere ikke betaler for vedligehold af selve arealerne, og således kun vedligehold af forbindelse til brønd.

**Ældrerådene kan tilslutte sig, at der opsættes bimålere, men ønsker en samlet opgørelse over el-, samt vandforbruget, samt en fordelingsnøgle. Dette hænger sammen med, at man er bekendt med, at der for Boligafdeling L i De Gamles By er tale om en stigning i el-udgiften fra 2005 til 2006 på ikke mindre end Ca. 105.000 kr.**

Som det fremgår af analysen af plejeboliger i De Gamles By på side 8, er der målere for hver bygning herunder hver boligafdeling. Det betyder også, at der afregnes efter disse når eksempelvis el-regnskabet skal fordeles. Derefter fordeles udgiften på de enkelte boliger. I forbindelse med fastsættelse af budget for de enkelte boligafdelinger tages der udgangspunkt i forrige års forbrugstal i den enkelte boligafdeling og den forventede pris på el per Kilowatt-time. Det samme sker ved udmøntningen af afgifter vedr. vand. Sundhedsforvaltningen har ønsket at nuancere udmøntningen af el og vand på de respektive arealer i de enkelte boligafdelinger, hvorfor der nu opsættes målere.

**Der ønskes nærmere oplysninger om lokalkontoret. Baggrunden for dette er ligeledes regnskabsoplysninger i forbindelse med bygning L, hvorefter der påhviler alene dette boligafsnit en udgiftsstigning i forbindelse med driften af dette kontor på ikke mindre end Ca. 101.000 kr.**

I forbindelse med budget 2006 for ejendomskontorerne har administrator udarbejdet driftsbudget for ejendomskontoret - dette vedlægges. Den store stigning fra 2005 til 2006 har sin baggrund i sagen vedr. fastsættelsen af huslejerne for boligafdelingerne i 2005 og den økonomiske situation, som boligafdelingerne befandt sig i. Som et led i stabiliseringen af den økonomiske situation undlod Sundhedsforvaltningen at udmønte budgetposten "ejendomsfunktionærer" i huslejen for 2005, indtil en tilfredsstillende

løsning blev farbar. Ved fuld implementering af balancelejeprincippet for 2006, sker der således det, som ser ud som en drastisk stigning, men som reelt er en genetablering af balancelejeprincippet vedr. denne budgetpost.

**Det bør ikke være nuværende og fremtidige beboere, der skal betale for tidligere tiders efterslæb. Der burde fra starten have været udarbejdet en art "tilstandsrapport", så vedligeholdelseefterslæbet kunne have været gjort op. Dette forhold bør undersøges af en uvildig instans, hvorefter en fornyet budgetmæssig vurdering bør foretages.**

Sundhedsforvaltningen er selvsagt ikke enig i at den nuværende analyse ikke tjener formålet som værende "tilstandsrapport". Sundhedsforvaltningen har i analyse af plejeboligerne i DGB påvist den økonomiske tilstand samt løsningsforslag til forbedring af denne. Sundhedsforvaltningen har været i dialog med tilsynsmyndigheden for almenboliger under Bygge- og Teknikforvaltningen, det ikke har haft bemærkninger til den valgte løsningsmodel.

Vedr. "efterslæb" er det Sundhedsforvaltningens holdning, at der med genoprettelse af boligafdelingernes økonomi fastsættes en husleje, der ved korrekt brug af balancelejeprincippet i perioden 2002-2004 ville være afspejlet i huslejen for plejeboligerne i boligafdelingerne. Sundhedsforvaltningen er enig i, at en drastisk implementering af dette princip ikke er realisabelt eller acceptabelt for beboerne i De Gamles By, hvorfor løsningsmodellen med genopretning af boligafdelingernes økonomi over en længere periode også er anbefalet og tiltrådt af Sundheds- og Omsorgsudvalget.

**Den enkelte lejer betaler husleje for et ikke ubetydeligt areal, der vedrører plejedelen, f. eks. meget store badeværelser, og en del af fællesarealerne. Ældrerådene efterlyser i den forbindelse retningslinjerne for huslejefastsættelsen i plejeboligbebyggelser. Rådene har mange gange været ude for, at den enkelte beboer betaler husleje for 65 m<sup>2</sup>, hvor selve lejligheden er på 40-42 m<sup>2</sup>.**

Huslejefastsættelse i plejeboliger sker på baggrund af følgende love og vejledninger:

- Lov om almene boliger
- Lov om leje af almene boliger
- Vejledning om sociale tilbud til ældre m. flere
- Endvidere er der flere bekendtgørelser, vejledninger mv.

Vedrørende badeværelser skal der i sær henvises til lov om almene boliger § 110 der specifikt omtaler forhold, der er nødvendige for plejen. Sundhedsforvaltningen skal desuden gøre opmærksom på, at den er ansvarlig for sit personales ve og vel, herunder at arbejdsforhold for den enkelte medarbejder lever op til foreskrevne regler.

Vedrørende sammensætning af arealer og betaling af husleje herfor henvises blandt andet til ”Vejledning om sociale tilbud m. flere” kap. 9. pkt. 239 (balanceleje).

**Mange af de, der bor i plejeboligerne, har kun deres folkepension, og derfor kan selv små stigninger i huslejen være af stor betydning. Rådene er derfor meget betænkelig ved disse stigninger, der i givet fald som minimum skal gennemføres over en 10-årig periode.**

Sundhedsforvaltningen har med implementering af balancelejeprincippet valgt at holde sig indenfor lovgivningens rammer vedr. administration efter almenboligloven. Sundhedsforvaltningen skal gøre opmærksom på, at boligydelse mv. også ændres i takt med ændringer i huslejen. Sundhedsforvaltningen har ved møder i september i de enkelte boligafdelinger gjort opmærksom på at P/O- Nørrebro vil blive orienteret om eventuelle huslestigninger og som følge deraf beregne boligydelse mv. på ny.

Endelig skal Sundhedsforvaltningen gøre opmærksom på, at Borgerrepræsentationen har fastsat et minimums rådighedsbeløb for den enkelte borger efter en række faste udgifter er betalt. Der er således ingen borgere i De Gamles By, der skal gå fra hus og hjem.

**Ældrerådene kan tiltræde det foreslåede vedr. gennemførelse af beboerdemokratiet, men skal gøre opmærksom på bestemmelser i værgemålsloven, der kunne muliggøre, at pårørende kan deltage i en afdelingsbestyrelse.**

Sundhedsforvaltningen vil i forbindelse med indgivelse af dispensationsansøgning høre ældrerådene igen. Derudover pågår der for øjeblikket analyse af ældreboliginstitutioner i Københavns Kommune drevet efter almenboligloven. I denne analyse er spørgsmål vedr. beboerdemokrati også drøftet. Sundhedsforvaltningen vil på baggrund af de to analysers anbefalinger udarbejde kommende indstilling vedr. beboerdemokrati og dispensation fra nuværende regler.

Sundhedsforvaltningen finder generelt, at benyttelse af værgemåls bestemmelser i forbindelse med beboerdemokrati i almenboliger ikke på lang sigt er nogen generelt farbar vej med hensyn til styrkelse af

beboerdemokratiet.



24. oktober 2005

Sagsnr.: 278078  
Dok.nr.: 1681843

### **Arealfordeling på de enkelte bygninger i DGB**

Nedenstående tabel viser arealfordelingen for de enkelte bygninger, således som den indgår i udregningen af skatten for De Gamles By.

<b>BYGNING</b>	
NR.01 - Z	2.075
NR.02 - P:DGB	269
NR.02 - P:STADSLÆGE	816
NR.03 - BLÅGÅRD	1.085
NR.04 - A	2.739
NR.05 - B	2.748
NR.06 - C	2.739
NR.07 - D	2.739
NR.08 - E	2.739
NR.09 - F	2.748
NR.10 - KØKKEN	1.656
NR.11 - KIRKE	482
NR.12 - V	1.211
NR.13 - G	3.036
NR.14 - H	4.247
NR.16 - VARMECENT.	551
NR.17 - M	7.677
NR.18 - O	504
NR.19 - DISTRIKPSY.	688
NR.20 - S	12.202
NR.23 - L	6.291
NR.24 - K	2.910
NR.25 - R	2.486
NR.26 - CENTRALMAG.	213
NR.28+74 - BØRNEH. V/S	992
NR.29 - MASKINHUS	474
NR.31 - FRITIDH. MØLL.	165
NR.32 - FRITIDH. GULDB.	983
NR.50 - PORTNERHUS	32
NR.53 - LIGGEHAL	110

NR.68 - KANTINE	1.032
NR.72 - BØRNEH. Kast.hus	318
NR.56 - VOGNSKUR	106
NR.57 - VOGNSKUR	84
NR.58 - TOILETBYGN.	6
NR.60 - PAVILLION	11
NR.61 - GARAGE	21
NR.62 - GARAGE	15
NR.63 - LEGEHUS	24
NR.66 - UDHUS	30
NR.67 - UDHUS	9
NR.69 - PAGODE	23
NR.70 - PAGODE	23
NR.71 - PAGODE	23
NR.73 - PAVILLION	11
NR.75 - ORANGERI	120
MATR.NR.5954 - nr.45	268
MATR.NR.6018 - I	4.247
I alt	73.978



**Boligselskab**  
Københavns Sundhedsvæsen  
De Gamles By  
v/KAB  
Vester Voldgade 17  
1552 København V  
Telefon 33 63 10 00

**Tilsynsførende  
kommune**

Københavns Kommune  
Kommunenr. 0101

**0528-8 De Gamles By - Lokalkontor**  
Adresse: Nørre Allé 41, 2200 København N.  
Matr. nr.: del af 2163 Udenbys Klædebo Kvarter

## **DRIFTSBUDGET FOR DE GAMLES BY- LOKALKONTOR**

for perioden

**1/1 2006 - 31/12 2006**

udgifter på lokalkontoret

der fordeles i mellem

De Gamles By's blokke

**0530-5 Blok B&F - Bogrudderne**  
**0532-0 Blok S - Slottet**  
**0533-7 Blok D - Kastajnehusene**  
**0534-4 Blok A - Kastajnehusene**  
**0535-1 Blok C - Kastajnehusene**  
**0536-9 Blok M - Møllehuset**  
**0548-9 Blok K - Klarahus**  
**0549-6 Blok L - Klarahus**



0528-8 De Gamles By - Lokalkontor

- 2 -

## Driftsbudget

Noter	UDGIFTER	Budget		Regnskab	
		2006	1.000 kr 2005	1.000 kr 2004	
	<b>Variable udgifter</b>				
112	Administrationshonorar	F1	2.700	0	0
114	1 Ejendomsfunktionærer	F1	665.000	0	646
114	5 Traktor m.v.	F1			
114	8 Telefon	F1	18.000	15	17
	Kontorartikler	F1	48.000	15	47
	Kaffe og mødeudgifter	F1	0	0	0
	EDB på ejendomskontoret	F1	2.000	93	2
118	Inventar og udskiftning	F1	1.700	0	0
119	Afsat til revision		5.000	5	5
119.9	<b>Variable udgifter i alt</b>		<b>742.400</b>	<b>128</b>	<b>718</b>
	<b>INDTÆGTER</b>				
202	1 Renter, netto	F1	0	0	0
	<b>NETTO UDGIFTER</b>		<b>742.400</b>	<b>128</b>	<b>718</b>
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>				
203	Andre ordinære indtægter:				
	8 Andel af driftudgifter		-742.400	128	718
203.9	<b>NETTO INDTÆGTER</b>		<b>-742.400</b>	<b>128</b>	<b>718</b>

## De Gamles By - Lokalkontor

## Bilag II

0528-8

		0530-5	0532-0	0533-7	0534-4	0535-1	0538-9	0548-9	0549-6	
		Blok B&F	Blok S	Blok D	Blok A	Blok C	Blok M	Blok K	Blok L	I alt
		F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	
	<b>UDGIFTER</b>									
112	Administrationshonorar	400	500	200	200	200	500	300	400	2.700
114	Ejendomsfunktionærer	93.800	156.800	47.600	47.600	43.400	113.400	63.000	99.400	665.000
114	Traktor m.v.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	Telefon	3.000	4.000	1.000	1.000	1.000	3.000	2.000	3.000	18.000
	Kontorartikler	7.000	11.000	3.000	3.000	4.000	8.000	5.000	7.000	48.000
	Kaffe og mødeudgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Befordring	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kursusdeltagelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Annoncer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	EDB på ejendomskontoret	300	500	100	100	200	300	200	300	2.000
	Diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	Inventar	400	100	100	100	300	200	300	200	1.700
119	Afsat til revision	1.000	1.000	0	0	0	1.000	1.000	1.000	5.000
119.9	Variable udgifter I alt	105.900	173.900	52.000	52.000	49.100	126.400	71.800	111.300	742.400
202	<b>INDTÆGTER</b>									
	Renter, netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>NETTO UDGIFTER</b>	105.900	173.900	52.000	52.000	49.100	126.400	71.800	111.300	

0528-8

De Gamles By - Lokalkontor

Bilag I

Fordellingsnøgler:

		<b>F1</b>	<b>Antal lejemål</b>	<b>F2</b>	<b>Antal m<sup>2</sup></b>
0530-5	Blok B&F	14,11%	67,0	13,0%	3.975,00
0532-0	Blok S	23,58%	112,0	23,4%	7.147,30
0533-7	Blok D	7,16%	34,0	7,3%	2.233,32
0534-4	Blok A	7,16%	34,0	7,2%	2.205,51
0535-1	Blok C	6,53%	31,0	6,7%	2.046,18
0536-9	Blok M	17,05%	81,0	17,8%	5.441,52
0548-9	Blok K	9,47%	45,0	9,2%	2.817,97
0549-6	Blok L	14,95%	71,0	15,2%	4.638,90
		<b>100,00%</b>	<b>475,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>30.505,70</b>

