



19-05-2016

Sagsbehandler  
Per Christensen / Birgitte  
Hennings

### **Bilag 3 Ændret udlejning af ældreboliger, som ikke lejes ud til ældre**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har anvisningsret og -pligt til ca. 4.200 almene ældreboliger. Ældreboligerne er typisk opført i perioden 1950 – 2000, og de ældre bebyggelser er alle moderniseret i 1980'erne og 1990'erne.

Boligerne er samlet i 41 ældreboligbebyggelser fordelt over kommunen med et større antal boliger i Kgs. Enghave, Nørrebro, Bispebjerg og Amager. Størrelsen på ældreboligbebyggelserne varierer fra ca. 20 til 490 boliger.

Med hensyn til de enkelte boliger er der ca. 660 stk. 1-rumsboliger, 3.505 stk. 2-rumsboliger og 5 stk. 3-rumsboliger. Huslejen for en 1-rumsbolig ligger mellem ca. 4.100 – 7.200 kr. pr. måned (plus forbrug) og for en 2-rumsbolig på ca. kr. 5.200 - 8.800 kr. pr. måned (plus forbrug). Et typisk forbrug (el, vand og varme etc.) for en bolig ligger på ca. 600 – 1.000 kr. pr. måned.

Almene ældreboliger skal som udgangspunkt - jf. gældende lovgivning - udlejes til den berettigede personkreds. Boligerne kan kun udlejes til anden side, såfremt der ikke er generel efterspørgsel fra den berettigede personkreds.

Antallet af ældre, der visiteres til en ældrebolig har de sidste 10 år været faldende dels som følge af den fortsatte demografiske udvikling, dels på grund af vigende søgning fra de berettigede målgrupper.

Med henblik på at imødekomme tomgangsleje blev der i 2010 indgået en aftale mellem de almene boligselskaber og Københavns Kommune om udlejning af ledige ældreboliger til ikke visiterede borgere (2010-aftalen). Der er på denne baggrund pt. udlejet ca. 330 ældreboliger til studerende og ca. 330 boliger via boligselskabernes egne ventelister. Der er pt. ingen ledige ældreboliger og de i alt 660 boliger udgør dermed – med det nuværende søgemønster fra de ældres side - Sundheds- og Omsorgsforvaltningens overkapacitet med hensyn til ældreboliger.

Der er i december 2015 (BR 2015-0148869) indgået en rammeaftale mellem de almene boligselskaber og Københavns Kommune om midlertidig ommærkning af de overskydende ældreboliger. Rammeaftalen er knyttet op på ændringer i almenboligloven, som gør det muligt i en 3-årig periode at søge om ommærkningsbidrag til boliger på mellem 50 og 65 m<sup>2</sup>, der ommærkes midlertidigt til ungdomsboliger i en 10-årig periode. Ommærkningen indebærer at

**Afdeling for bolig og  
modernisering**

Sjællandsgade 40,  
Bygning I, 1. sal  
2200 København N

Mobil  
2045 7414

E-mail  
ER16@suf.kk.dk

EAN nummer  
5798009290601

www.kk.dk

boligerne midlertidigt ændrer status – afhængig af størrelse - fra ældrebolig til henholdsvis ungdomsbolig eller familiebolig (hvor unge under uddannelse har fortrinsret via fleksibel udlejning). I forbindelse med ommærkningen reduceres huslejen via et statsligt ommærkningsbidrag og/eller fritagelse fra grundskyld. Staten giver kun ommærkningsbidrag til boliger, der er mellem 50 og 65 m<sup>2</sup>. Bidraget er pt. på 180 kr./m<sup>2</sup>/år og gives i maksimalt 10 år.

Det bemærkes, at kommunens pligt til at afholde tomgangshusleje ved ledighed bortfalder ved ommærkning.

Der er pt. indgået tre konkrete aftaler (og ansøgt om yderligere tre aftaler) om ommærkning af følgende boliger:

Ommærkes til	Ungdomsboliger			Familieboliger	I alt
	Ikke muligt	Tilsagn 1. runde	Ansøgt 2. runde		
Boligorg./afdeling	Kategori 1: under 50 m <sup>2</sup>	Kategori 2: 50-65 m <sup>2</sup>	Kategori 2: 50-65 m <sup>2</sup>	Kategori 3: over 65 m <sup>2</sup>	
AKB, Nørrebro Vænge	33	0	187	86	306
Vibo, Fogedgården	0	89	26	0	115
3B, Tranehavegård	69	61	0	0	130
Samlet	102	150	213	86	551

Ommærkningerne – der først effektueres ved nyindflytning – er igangsat pr. 1. januar 2016. Det forventes at tage minimum 6 - 7 år før alle de pågældende boliger er ommærket.

De 187 boliger i Nørrebro Vænge, som ikke opnåede tilsagn om ommærkningsbidrag i forbindelse med første ansøgningsrunde, ommærkes ifølge aftalen med AKB med eller uden ommærkningsbidrag afhængigt af udfaldet af 2. ansøgningsrunde, hvor AKB søger i konkurrence med VIBO.

Vibo har ansøgt om ommærkning af yderligere 26 boliger i Fogedgården. Ommærkningerne vil i givet fald blive påbegyndt i løbet af 2016.

I 2015 gav staten tilsagn om ommærkningsbidrag til 150 kategori 2-boliger ud af 337 ansøgte. Hele den statslige pulje på 15 mio. kr. tilfaldt boligafdelinger i Københavns Kommune. I 2016 er ommærkningspuljen på 10 mio. kr., som VIBO og AKB København vil søge om del i. Ansøgningerne omfatter 213 boliger fordelt på Fogedgården og Nørrebro Vænge (ansøgningsfrist 18. maj 2016).

Der er ikke boligsocial anvisning til de boliger, der ommærkes. For boliger i kategori 2, følger dette af loven, jf. almenboliglovens § 59 stk. 3. 2. pkt. For ommærkninger i kategori 1 og 3 er der tale om et aftalevilkår mellem kommunen og den almene sektor, som kan ændres ved ny aftale.

## **Boliger til flygtninge**

Med ovenstående ommærkningsaftaler er 551 boliger af den samlede overkapacitet på 660 ældreboliger disponeret til ungdomsboliger (eller familieboliger, hvor unge har fortrinsret). Afgivelse af yderligere boliger (ud over 660) vil medføre ventelister i forhold til de visiterede ældre.

Kommunen har ikke krav på en genforhandling af ommærkningsaftalerne, men aftalerne kan - hvis boligorganisationerne modsætter sig genforhandling - opsiges af kommunen med 6 måneders varsel. Tilsvarende opsigelsesmulighed har boligorganisationerne. Hvis aftalerne opsiges, betyder det, at boligerne forbliver ældreboliger og derfor skal lejes ud til denne målgruppe i det omfang, det er muligt. Kommunen hæfter for eventuelt tomgangstab. I det omfang, der er en overkapacitet, kan boligerne udlejes til andre.

En evt. opsigelse af aftalerne vil betyde, at det allerede opnåede ommærkningsbidrag (puljen på 15 mio. kr. fra ansøgningsrunden i 2015) og muligheden for at opnå ommærkningsbidrag i 2016 (puljen på 10 mio. kr.) vil bortfalde.

## **Muligheder for anvendelse af ældreboliger til flygtninge**

Forvaltningen kan pege på følgende modeller (der er gradvist mere vidtgående):

1. De resterende 109 boliger (forskellen mellem overkapaciteten på de 660 boliger og de 551 boliger, der ommærkes) fastholdes som ældreboliger og anvendes til flygtninge. Det vil i givet fald kræve en aftale med de almene boligorganisationer om en ændring af 2010-aftalen, så det bliver muligt at prioritere flygtninge, når der ikke er efterspørgsel fra visiterede ældre. Aftalen kan ifølge sin ordlyd "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". Dette vil frigøre op til ca. 15 boliger årligt, i alt 109 boliger over 6-7 år. Disse boliger kan dermed ikke anvendes til studerende.
2. Indgåede aftaler om ommærkning opretholdes med den ændring, at kommunen i en periode på f.eks. 3 år får adgang til at anvise boliger i kategori 1 og 3 til flygtninge (188 boliger). For ungdomsboligerne (kategori 1 – 102 boliger) vil der gælde den begrænsning for kommunens anvisning, at kun unge (flygtninge),

som er under uddannelse, eller som har særligt behov for en ungdomsbolig, vil kunne komme i betragtning, og boligerne vil skulle anvendes på sædvanlige ungdomsboligvilkår. Det betyder at lejeforholdet vil skulle opsiges, når den unge ikke længere tilhører den berettigede personkreds (foreløbig boligplacering). Kommunen vil fortsat være forpligtet ifølge integrationsloven til at tilbyde flygtningen en permanent bolig (senere). Familieboligerne (kategori 3 – 86 boliger) vil kunne anvendes til permanent boligplacering af flygtninge.

Det forventes, at en løsning af denne karakter vil kunne tilvejebringe op til ca. 20 - 30 boliger pr. år – i alt ca. 60 - 90 boliger på tre år.

3. De aftalte ommærkninger af ældreboliger i kategori 1 og 3 (188 boliger) udskydes i en periode på f.eks. tre år. I denne periode fastholdes de som ældreboliger. Det betyder, at de som udgangspunkt skal tilbydes til visiterede ældre. Ved manglende efterspørgsel fra denne målgruppe stilles boligerne til rådighed for andre interesserede via 2010-aftalen, der i givet fald skal justeres, så det bliver muligt at prioritere flygtninge ved udlejning af disse boliger jf. pkt. 1. ovenfor.

Det forventes, at en løsning af denne karakter vil kunne tilvejebringe op til ca. 20 - 30 boliger pr. år – i alt ca. 60 - 90 boliger på tre år. Disse boliger frigøres dermed ikke til studerende.

Det bemærkes, at løsninger 2 og 3 ikke kan kombineres og forudsætter, at de involverede boligorganisationer accepterer at genforhandle ommærkningsaftalerne. Der vil kunne være et ønske om, at kommunen afsætter midler til at understøtte trivslen i boligområderne/afdelingerne. Fordelen er, at det statslige ommærkningsbidrag på mellem 15 og 25 mio. kr. kan oppebæres uændret og medvirke til at sikre billige boliger i København.

4. De aftalte ommærkninger i anden ansøgningsrunde annulleres og der frigøres på sigt 213 boliger til flygtninge. Dette vil frigøre op til ca. 25 - 30 boliger pr. år, i alt 213 boliger over 6-7 år. Disse boliger frigøres så ikke til studerende. Boligerne (kategori 2) kan ikke ommærkes til ungdomsboliger på et senere tidspunkt, og boligorganisationerne får ikke andel i den resterende statslige pulje på 10 mio. kr. til ommærkningsbidrag, som ellers kunne bidrage til at afhjælpe mangelen på billige boliger i København.
5. Den samlede rammeaftale udsættes helt og der frigøres på sigt op til ca. 660 boliger til flygtninge. Dette vil frigøre op til ca. 80 - 100 boliger pr. år, i alt 660 boliger over 6-7 år. Disse boliger frigøres så ikke til studerende. Boligerne (kategori 2) kan ikke ommærkes

til ungdomsboliger på et senere tidspunkt, og boligorganisationerne kan ikke få andel i den samlede statslige pulje på 25 mio. kr. til ommærkningsbidrag, som ellers kunne bidrage til at afhjælpe mangelen på billige boliger i København.

Det skal understreges, at antallet af frigjorte ældreboliger i alle modeller er estimeret baseret på det aktuelle fraflytningsmønster og tallene skal tages med forbehold.

### Huslejeniveau

Med hensyn til huslejeniveau ligger hovedparten af de boliger som er udpeget til ommærkning over flygtningenes betalingsevne (som er maksimalt 6.500 kr. pr. måned eksklusiv forbrug for en familie med to voksne og to børn).

De relevante boliger med lav husleje skal dermed findes i andre afdelinger. For at sikre de nødvendige boliger til de visiterede ældre skal det dermed undlades at ommærke én bolig for hver bolig der udlejes til flygtninge.

### Opsummering af modeller

Model	Antal frigivne boliger pr. år (estimeret)	Antal frigivne boliger i alt (estimeret)	Bemærkninger
1.	15	109	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligerne ommærkes ikke</li> <li>• Boligerne frigøres ikke til studerende.</li> <li>• Kommunen skal afholde evt. tomgangsudgifter og istandsættelsesudgifter</li> <li>• Kræver genforhandling af 2010- og 2015-aftalen, så flygtninge kan prioriteres.</li> </ul>
2.	20-30	60-90	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligerne ommærkes</li> <li>• Boligerne frigøres ikke i fuldt omfang til studerende.</li> <li>• Kræver genforhandling af 2010- og 2015-aftalen, så flygtninge kan prioriteres.</li> </ul>
3.	20-30	60-90	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligerne ommærkes ikke</li> <li>• Boligerne frigøres ikke til studerende</li> <li>• Kommunen skal afholde evt. tomgangs- og istandsættelsesudgifter</li> <li>• Kræver genforhandling af 2010- og 2015-aftalen, så flygtninge kan prioriteres.</li> </ul>
4.	25-30	213	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligerne ommærkes ikke</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligerne frigøres ikke til studerende</li> <li>• Kommunen skal afholde evt. tomgangs- og istandsættelsesudgifter</li> <li>• Kræver genforhandling af 2010-aftalen</li> <li>• Ommærkningsaftalen skal genforhandles</li> <li>• Muligheden for at opnå ommærkningsbidrag i 2016 (puljen på 10 mio. kr.) bortfalder.</li> </ul>
5.	80-100	660	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligerne ommærkes ikke</li> <li>• Boligerne frigøres ikke til studerende.</li> <li>• Kommunen skal afholde evt. tomgangsudgifter og istandsættelsesudgifter</li> <li>• Kræver genforhandling af 2010-aftalen</li> <li>• Den fulde ommærkningsaftale opsiges</li> <li>• Hovedaftalen skal genforhandles</li> <li>• Det allerede opnåede ommærkningsbidrag (puljen på 15 mio. kr. fra ansøgningsrunden i 2015) annulleres</li> <li>• Muligheden for at opnå ommærkningsbidrag i 2016 (puljen på 10 mio. kr.) bortfalder.</li> </ul>

### Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at model 1 samt model 2 eller 3 anvendes. Fordelen ved disse løsningsmuligheder er, at de ikke berører det statslige ommærkningsbidrag på mellem 15 og 25 mio. kr., som vil bidrage til, at der kommer flere billige boliger i København. Model 1 kombineret med model 2 eller 3 vil frigøre op til henholdsvis ca. 15 og ca. 20-30 boliger pr. år, i alt ca. 35 – 45 boliger pr. år primært fordelt over hele byen. Der vil dermed i perioden primo juni 2016 – ultimo februar 2017 kunne tilvejebringes 25 – 35 permanente boliger til flygtninge. Disse boliger (såvel 1-rums og 2-rumsboliger) kan rumme op til i alt ca. 50 – 70 personer. Forudsætningen herfor er, at hver bolig kan rumme en husstand på minimum 2 personer og har et huslejeniveau, der ligger inden for husstandens betalingsevne.

Det bemærkes at ældreboligerne - som alt overvejende hovedregel - har en indretning, der ikke muliggør, at de kan indrettes til deleboliger, idet der kun er adgang til køkkenet gennem stuen. Det er således ikke muligt, at enlige kan dele en ældrebolig.

Det bemærkes, at antallet af boliger til studerende vil blive reduceret med ca. 35 - 45 boliger pr. år.