



DAGSORDEN

for mødet den for mødel den 09.06.2011

[Til bilagsfortegnelse]

5 Løsningsplan for tilpasning af ældreboligkapaciteten i Københavns Kommune (2011-66873)

Fremlæggelse af samlet plan for tilpasning af ældreboligkapaciteten, herunder konkretisering af model for huslejenedsættelse i udvalgte ældreboligbebyggelser, med henblik på håndtering af den strukturelle ubalance vedrørende tomgangshusleje til ældreboliger.

INDSTILLING OG BESLUTNING

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller,

at Sundheds- og Omsorgsudvalget godkender model for huslejenedsættelse i udvalgte ældreboligbebyggelser, og at Sundheds- og Omsorgsudvalget tager den samlede plan for tilpasning af ældreboligkapaciteten i Københavns Kommune til efterretning.

PROBLEMSTILLING

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har anvisningsretten til 4.248 ældreboliger. Antallet af ledige ældreboliger har siden 2005 været under kraftig vækst, dels som følge af den demografiske udvikling, dels på grund af den stigende søgning fra de berettigede målgrupper. Det voksende antal tomme ældreboliger har økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune, da kommunen er ansvarlig for at dække tomgangshusleje for de ledige ældreboliger.

De tomme ældreboliger er også en udfordring for de konkrete boligområder, idet mange tomme boliger bidrager negativt til et levende miljø. Der var medio 2010 i alt 275 ledige ældreboliger, hvoraf 220 havde stået uden lejer i mere end 3 måneder. Pr 1. april 2011 er antallet af ledige boliger faldet til i alt 149, hvoraf 91 har stået ledige i mere end 3 måneder.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen orienterede i august 2010 Sundheds- og Omsorgsudvalget om status for tilpasning af ældreboligkapaciteten og skitserede de mulige løsningsværktøjer på den korte og lange bane. Forvaltningen lovede samtidig at vende tilbage med en samlet løsningsplan medio 2011, som fremlægges hermed.

LØSNING

Som følge af det voksende antal ledige boliger, har Københavns Kommune samarbejdet med de almene boligorganisationer om udvikling af tiltag på den korte og lange bane med henblik på, at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen kan forelægge Sundheds- og Omsorgsudvalget en samlet plan for tilpasning af ældreboligkapaciteten.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har som følge af de allerede igangsatte initiativer vendt udviklingen i antallet af ledige boliger i 2010/2011 og forventer med en godkendelse af det sidste element i den samlede løsningsplan, som er en overordnet model for huslejenedsættelse (driftstilskud) at kunne bringe tomgangsledigheden ned til det naturlige ledighedsniveau, der ligger på ca. 50 boliger som følge af ind- og udflytninger. Det skal bemærkes, at den faktiske ledighedsudvikling vil afhænge af antallet af boliger, der udlejes til andre målgrupper og i særdeleshed det fremtidige søgemønster fra den visiterede målgruppe. Såfremt de påtænkte tiltag i den samlede løsningsplan ikke er tilstrækkelige på længere sigt til at løse tomgangsproblemet, vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vende tilbage med forslag til supplerende tiltag.

Den samlede løsningsplan vil bidrage til at løse problemerne vedrørende manglende boliger til studerende i kommunen.

Forslag til Overordnet model for huslejenedsættelse (driftstilskud)

Kommunen kan ifølge almenboliglovens § 96f yde tilskud, lån eller garanti for lån eller lejetab til almene boligafdelinger, der har væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter som beskrevet i § 96a, herunder blandt andet høj husleje og høj flyttefrekvens. Der skal udarbejdes en helhedsplan for den enkelte boligafdeling, og kommunens tilslutning skal foreligge.

Principperne i model for huslejenedsættelse er drøftet i en nedsat arbejdsgruppe med boligorganisationerne om tiltag på den korte og lange bane for at sikre en permanent tilpasning af ældreboligkapaciteten. Modellen for huslejenedsættelse (driftstilskud) medfører, at kommunen over en årrække vil yde et huslejetilskud (driftstilskud) til en afgrænset gruppe af ældreboliger i udvalgte bebyggelser, hvor der er særlig stor tomgang. Afgrænsningen sker ud fra objektive kriterier; nemlig at det enten er 1-værelses boliger og/eller ensidigt belyste boliger. Driftstilskuddet forventes at ligge i størrelsesordenen 150-250 kr. pr m² pr år, hvilket ville svare til 8.250-13.750 kr. årligt for en 55 m² stor bolig.

Såfremt den overordnede model for huslejenedsættelse godkendes, vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i samarbejde med de berørte boligorganisationer igangsætte 2 pilotprojekter med henblik på at få erfaringer med effekten på udlejning af de ledige ældreboliger i bebyggelsen, herunder niveauet for huslejenedsættelse. Modellen er beskrevet uddybende i bilag 1.

De 6 almene boligorganisationer, som Københavns Kommune har samarbejdet med om udvikling af tiltag på den korte og lange bane, har sideløbende haft fokus på at gennemføre en benchmark analyse af ældreboligbebyggelser med fokus på en gennemgang af øvrige udgifter i de enkelte bebyggelser, som påvirker huslejeniveauet, eksempelvis udgifter til renhold. Kommunen vil sammen med boligorganisationerne følge op på resultaterne af denne analyse i det nedsatte Samarbejdsforum mellem kommunen og BL/boligorganisationerne.

Den samlede løsningsplan for tilpasning af ældreboligkapaciteten består udover ovennævnte model for huslejenedsættelse af nedenstående tre elementer:

1. Overdragelse af ældreboliger til Socialforvaltningen

Socialforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen samarbejder om overdragelse af anvisningsretten til relevante ældreboliger med henblik på anvendelse til visiterede borgere fra Socialforvaltningen jf. eksempelvis den gennemførte overdragelse i Tranehavegård i Kgs. Enghave og den igangværende overdragelse i Nørrebro Vænge på Nørrebro. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har siden 2006 overdraget (eller er i proces med at overdrage) anvisningsretten til i alt 340 ældreboliger til Socialforvaltningen.

Det kan oplyses, at ca. 70 boliger ud af den nuværende tomgang på 149 boliger, er ledige på grund af planlagt overdragelse til Socialforvaltningen.

2. Udlejning af ledige ældreboliger til andre målgrupper

Revideret aftale om udlejning af ledige ældreboliger til andre målgrupper er godkendt i Borgerrepræsentationen den 18. november 2010. De berørte almene boligorganisationer (Boligforeningen AAB, Lejerbo, Samvirkende Boligselskaber (SAB), KAB/AKB, Boligforeningen 3B, FSB og Boligforeningen Vibo) har primo 2011 underskrevet den reviderede aftale,

som herefter er trådt i kraft. 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 forvaltningen og den pågældende boligorganisation udlejes til følgende målgrupper:

studerende

personer på boligorganisationernes egne ventelister til familieboliger, der så vidt muligt opfylder de fastlagte kriterier for fleksibel udlejning (personer i fast arbejde, unge i arbejde eller under uddannelse, skilsmisseramte og seniorer +55 år).

personer med behov for en tidsbegrænset bolig i København på grund af tidsbegrænset udstationering, uddannelsesforløb eller lignende.

Formålet med aftalerevisionen har været at åbne op for udlejning af ledige ældreboliger til en bredere målgruppe under hensyntagen til et fortsat velfungerende ældreboligmiljø. Alle ældreboliger, der udlejes til andre målgrupper, er fortsat mærket som ældreboliger. Kommunen har dermed anvisningsretten til boligerne, og skal afholde eventuelle tomgangsudgifter, når vedkommende flytter.

Med henblik på at markedsføre de ledige ældreboliger overfor andre målgrupper, herunder særligt de studerende, forventer forvaltningen, at gentage sidste års oplysningskampagne omkring mulighederne for at leje en ledig ældrebolig. Kampagnen gennemføres i samarbejde med de almene boligorganisationer op til studieoptag.

Der er pr. 5. april 2011 udlejet i alt 122 ældreboliger til studerende, heraf er 39 boliger udlejet via Københavns Universitet til internationale studerende.

3. Aftale med Københavns Universitet

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.

Ommærkning af ældreboliger

Lovgivningen åbner mulighed for, at ældreboligerne kan ommærkes til familieboliger eller ungdomsboliger, men det forudsætter en accept fra den pågældende boligorganisation, jf. almenboliglovens § 3, stk. 1, nr. 6 og § 4, stk. 1, nr. 6. Boligorganisationerne har hidtil ikke ønsket at benytte sig af denne mulighed, men kommunen vil løbende være i dialog med boligorganisationerne såfremt der opstår mulighed for at større, samlede grupper af ældreboliger kan målrettes og gøres attraktive for andre målgrupper, herunder f.eks. som campusmiljø for studerende.

Samarbejdsstruktur

Borgerrepræsentationen har den 16. juni 2010 godkendt en ny samlet struktur for samarbejdet mellem Københavns Kommune og den almene boligsektor om udviklingen af de almene boligområder og samarbejdet om kommunens øvrige områdebaserede indsatser. Som led i den nye organisering er der på tværs af kommunen og BL's 1. kreds oprettet et Partnerskabsforum, et Samarbejdsforum og en Styringsdialog med underliggende Temagrupper. I relation til ældreboliger vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen efter behov bringe emnet op til drøftelse i de ovennævnte fora. Teknik- og Miljøforvaltningen har som tilsynsmyndighed i forhold til den almene boligsektor også en løbende dialog med boligorganisationerne om de berørte ældreboligbebyggelser og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil fastholde en tæt dialog med boligorganisationerne om udviklingen i ledighedstal for ældreboliger og status på udlejning til andre målgrupper.

ØKONOMI

I Sundheds- og Omsorgsudvalgets godkendte budgetforslag 2012 er der gennem intern omstilling tilvejebragt varige midler til finansiering af model for huslejenedsættelse(driftstilskud), i alt 5,5 mio. kr., med henblik på reduktion af udgifter til tomgangshusleje for ældreboliger.

Udvalgets budgetforslag 2012 vil blive behandlet i Borgerrepræsentationen i forbindelse med godkendelse af budget 2012.

VIDERE PROCES

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen følger løbende den faktiske ledighedsudvikling i ældreboligbebyggelserne og vil orientere Sundheds- og Omsorgsudvalget herom ultimo 2011.

Lene Sillasen

/Hanne Baastrup

BESLUTNING

Indstillingen blev godkendt.

[Til toppen]

BILAG

2011-373665 - 1. Notat om overordnet model for huslejenedsættelse(driftstilskud) i udvalgte ældreboligbebyggelser i Københavns Kommune

China.kk.dk

Læs højt
Print
Tip en ven

Del |