

Tilpasning af antal ældreboliger - ommærkning af ældreboliger i Alliancehaven. (B)

Sagsfremstilling

17. Tilpasning af antal ældreboliger - ommærkning af ældreboliger i Alliancehaven. (B)

Sagsnr.: 330-2015-50645

Dok.nr.: 330-2015-331612

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om Fællesorganisationernes Boligforenings (FOB) forslag til vilkår for indgåelse af aftale om ommærkning af ældreboliger til familieboliger i Alliancehaven i Slagelse, skal fremsendes til godkendelse i Byrådet.

Baggrund

På mødet i januar 2014 besluttede udvalget, at administrationen skulle arbejde videre med mulige scenarier, der på den korte bane giver mulighed for at tilpasse antallet af ældre- og plejeboliger til den aktuelle efterspørgsel.

Som et led i denne proces har administrationen holdt dialogmøder med kommunens boligselskaber, herunder FOB. Formålet med dialogen har været at afdække boligselskabernes ønsker og eventuelle behov, samt hvilke muligheder de ser for et fremtidigt samarbejde om de boliger, som kommunen i dag har anvisningsretten til.

FOBs bestyrelse godkendte den 28. januar 2015, at FOB og Slagelse Kommune indgår en aftale om at ommærke – i første omgang – 20 ældreboliger til familieboliger og i anden omgang 10 boliger, således at boligselskabet overtager anvisningsretten og herefter de forpligtelser, der følger med.

Boligerne er i dag indrettet med handicapvenlige køkkenfaciliteter, der tilgodeser kørestolsbrugere. Forudsætningen for, at der kan ske ommærkning af ældreboligerne til familieboliger, er, at der etableres "familiekøkken" i boligerne. Slagelse Kommune skal afholde udgiften, der, i henhold til indhentet prisoverslag, vil beløbe sig til knapt 38.000 kr. inkl. moms pr. bolig.

Efter aftale har FOB den 26. juni d.å. fremsendt konkret forslag til vilkår for indgåelse af en aftale mellem Slagelse Kommune og FOB om ommærkning af ældreboligerne til familieboliger i Alliancehaven.

Retligt grundlag

Lov og bekendtgørelse om almene boliger.

Handlemuligheder:

FOBs forslag til vilkår for indgåelse af aftale om ommærkning af ældreboliger (bilag 1):

- Der ommærkes 20 boliger i 1. runde, boligerne er markeret med grønt på vedlagte tegninger (bilag 2)
 - Der ommærkes 10 boliger i 2. runde, boligerne er markeret med blå på vedlagte tegninger (bilag 2)
 - Ommærkningen skal ske i forbindelse med den almindelige fraflytning af boligerne
 - Slagelse Kommune og FOB evaluerer ommærkning efter de første 20 ældreboliger, hvorefter der tages stilling til de næste 10 ældreboliger
 - Boligerne bliver ved ommærkning omfattet af "Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. §60", hvorefter boligerne efter ommærkning udlejes efter særlige kriterier, og disse kriterier er:
 - ü Boligerne udlejes til borgere på venteliste i FOB
 - ü Boligerne udlejes til enlige, samlevende og ægtepar uden børn
 - ü Boligerne udlejes til borgere + 55 år
- Alle tre kriterier skal være opfyldt.
- En særlig fortrinsret gives til enlige, som indenfor de seneste 12 måneder har mistet en sambo eller ægtefælle og

som opfylder de tre kriterier ovenfor.

- Slagelse Kommune betaler istandsættelsen af køkkenet ved hver ledig bolig der bliver ommærket
- FOB forventer ikke at få problemer med udlejning til ovennævnte målgruppe. Der er stor efterspørgsel efter denne boligtype, og beliggenheden nær bymidte og tog-og busstation er attraktiv.

Vurdering

Administrationen vurderer, at en konkret aftale mellem Slagelse Kommune FOB om gradvist at påbegynde ommærkning af de 20+10 ældreboliger til familieboliger, vil bidrage til den igangværende proces med at tilpasse kommunens boligkapacitet og reducere lejetab.

Administrationen anbefaler, at FOBs vilkår for indgåelse af aftale om ommærkning af ældreboliger i boligselskabets afd. 71, Alliancehaven i Slagelse, godkendes.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Slagelse Kommune vil forud for ommærkning af hver ledig bolig skulle afholde udgiften til istandsættelse til "familiebolig-køkken." I henhold til prisoverslag, indhentet af FOB, beløber denne istandsættelsesudgift sig til ca. 38.000 kr. inkl. moms pr. bolig.

Kommunen har hvert år relativt høje udgifter til dækning af lejetab i ældreboliger, og ved at nedbringe antallet af ældreboliger nedbringes udgifterne til lejetab tilsvarende.

Det anslås at ommærkningen af de 20 første ældreboliger i Alliancehaven vil ske over en 2- 3 årig periode, således at udgifter til lejetab kan reduceres med anslået 0,3 mio. kr. pr år fra 2016 og stigende til ca. 0,6 mio. kr. i 2017 og 2018 udgifterne således at være faldet med i alt 1,4 mio. kr.

Udgifterne til renovering af køkkener anslås til at være 250-350.000 kr. pr. år. Disse udgifter kan finansieres indenfor områdets budgetramme.

I forhold til at boligselskabet påtager sig forpligtelsen til at betale tomgangsleje, øges risikoen for at afdelingen ikke kan opfylde deres økonomiske forpligtelser og at lånene misligholdes. Skulle lånene blive misligholdt, så er kommunen forpligtet til at indfri lånene, da vi har stillet garanti. Dette sker dog yderst sjældent. Hvis der skulle opstå tab, skal tabet finansieres af kassen.

Realkreditinstitutterne har oplyst til Finans og Betaling, at kommunen pr.31.12.2014 garanterer for kr. 18.800.259,95 i afdelingen.

Konsekvenser for andre udvalg

I denne sag er der ingen konsekvenser for andre udvalg.

Indstilling

Sundheds- og Omsorgschefen indstiller, at det anbefales overfor Byrådet

1. **at** der indgås aftale mellem Slagelse Kommune og FOB om ommærkning af ældreboligerne til familieboliger i Alliancehaven i Slagelse på de vilkår, som FOB foreslår
2. **at** udgiften til istandsættelse til "familiebolig-køkken" – forud for ommærkning af boliger – afholdes indenfor politikområde 7.01 Pleje og Omsorg

Sundheds- og Omsorgschefen indstiller, at det anbefales overfor Byrådet

Beslutning i Sundheds- og Seniorudvalget den 12. august 2015:

Fraværende:

Udvalget tiltræder indstilling og videresender til Byrådet.

Bilag

330-2015-341369

Bilag 1 - Ommærkning af AH.pdf

330-2015-399776

Bilag 2 - Ommærkning af AH.pdf

Beslutning i Økonomiudvalget den 24. august 2015:**Fraværende:**

At 1 til 2 anbefales.