

---

## **Ombygning og nedlæggelse af almene ældreboliger**

Dok.nr.: 1133547	Sagsid.: 1058592	Initialer: ARBJ	<b>Åben sag</b>
------------------	------------------	-----------------	-----------------

### **Sagsfremstilling**

I fortsættelse af ældreboligplanen har Udvalget for Social og Sundhed tidligere drøftet mulighederne for at reducere antallet af ledige almene ældreboliger.

I den forbindelse har der været indledt forhandlinger med Varde Bolig Administration om konkrete initiativer vedrørende ombygning af almene ældreboliger til almene familieboliger, renovering af ældreboliger.

Denne sagsfremstilling omhandler således boliger, der er ejet af Varde Bolig Administration, og som trænger til en gennemgribende renovering - eller boliger, der foreslås ommærket til almene familieboliger.

Følgende almene ældreboliger indgår i projektet:

- Møllegaarden i Outrup - Ombygning af 6 ældreboliger til 4 ældreboliger med kommunal anvisning
- Mågevej i Janderup - Ombygning af 3 ældreboliger til 2 almene familieboliger, hvor den kommunale anvisning ophører ved udgangen af 2012, alternativt, at disse boliger løbende renoveres og fortsat anvendes til ældreboliger.
- Rolighedsvej i Horne - Ombygning af 6 ældreboliger til 3 almene familieboliger, hvor den kommunale anvisning ophører ved ombygningen - dog således, at tomgangshuslejepligtigheden ophører løbende over 3 år.
- Kirkebyvej i Billum - Ombygning af 3 ældreboliger til 2 almene familieboliger, hvor den kommunale anvisning ophører ved udgangen af 2012.

Ombygningen af 6 ældreboliger ved Møllegaarden i Outrup forudsætter, at projektet godkendes, og at ombygningen gennemføres med støttet lån fra Landsbyggefonden. Der er således tale om et støttet renoveringsprojekt.

Boligerne på Rolighedsvej i Horne og Kirkebyvej i Billum foreslås ombygget til almene familieboliger. Afhængig af en helhedsplan for den fremtidige anvendelse af Vidagerhus i Janderup foretages en ombygning af ældreboligerne på Mågevej i Janderup til almene familieboliger, eller boligerne renoveres med henblik for fortsat anvendelse til almene ældreboliger. Ombygningen finansieres af hensættelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, ved et lån i dispositionsfonden, samt ved et kommunalt tilskud. Det kommunale tilskud reduceres dog forholdsmæssigt og efter nærmere aftale med Varde Bolig Administration hvis de almene ældreboliger på Mågevej fortsat skal anvendes til almene ældreboliger.

Ved gennemførelse af forslaget vil antallet af almene ældreboliger blive reduceret med i alt 14 (11) boliger, og 4 (7) ældreboliger vil blive totalrenoveret.

En nærmere beskrivelse fremgår af vedlagte bilag og sagsfremstillingen til udvalgets møde den 20. marts 2012.

### **Forvaltningens vurdering**

Der er ikke i boliglovgivningen en udtrykkelig hjemmel til at yde et kommunalt tilskud til ombygning og ommærkninger af almene ældreboliger, der ejes af en almen boligorganisation. Men på baggrund af at kommunerne har en generel

forpligtigelse til at sikre ansvarlige økonomiske dispositioner, er kommunerne forpligtiget til at foretage handlinger, som på kort eller lidt længere sigt kan reducere udgifterne til tomgangsleje i ældreboliger.

Da det er kommunen, der har anvisningsretten til ældreboliger, er det også kommunen, der er forpligtet til at afholde tomgangslejen.

Den konkrete sag har været forelagt og drøftet med BDO Kommunernes Revision, der har oplyst, at det er en konkret afgørelse og afvejning i hver enkelt sag, i hvilket omfang kommunerne begrundet i reglen om økonomiske ansvarlig dispositioner kan give tilskud. Revisionen har i den forbindelse henvist til lignende sager, hvor et kontant tilskud er forudsat afskrevet ved en reduktion af tomgangslejen over 7 år.

I det konkrete forslag er der beregnet en samlet afskrivningsperiode vedrørende de omtalte ældreboliger på 10 år. Derudover må det forventes, at et endeligt tilsagn om støtte vedrørende boligerne i Outrup fra Landsbyggefonden vil indeholde en låneadgang og krav om kommunal garanti.

Den samlede reovering/ombygning - inkl. de 6 ældreboliger i Outrup - er opgjort til 12,3 mio. kr. Den endelige planlægning og licitation kan resultere i mer- eller mindreudgifter. Ved afvigelser på +/-2 mio. kr. skal hele aftalegrundlaget genforhandles. Endvidere er der tale om en helhedsløsning, således at det kommunale tilskud ikke henføres til det enkelte projekt, og således at alle dele af projektet skal gennemføres, før det kommunale tilskud kan udbetales.

### **Sundhedskonsekvensvurdering**

Ingen

### **Retsgrundlag**

Lov om almene boliger mv. og kommunalfuldmagten.

### **Økonomi**

Der ydes et kommunalt tilskud på 1.396.000 i forbindelse med nedlæggelse af i alt 14 almene ældreboliger. Tilskuddet finansieres af puljen til nedlæggelse af ældreboliger.

### **Høring**

Der har været afholdt møder med Varde Bolig Administration og BDO Kommunernes Revision. Nedlæggelsen foretages i overensstemmelse med ældreboligplanen. Varde Boligadministration har den 23. april 2012 afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i den berørte boligafdeling, hvor de fremlagte forslag blev enstemmigt godkendt. Afdelingsmøde vedrørende eventuel ombygning i Outrup afventer svar fra Landsbyggefonden.

### **Bilag:**

Referat fra afdelingsmøde - ombygning ældreboliger Billum, Janderup og Horne (1133496)

Ombygning og nedlæggelse af ældreboliger der tilhørere Varde Bolig Administration (1102745)

### **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådets godkendelse,

**at** 3 almene ældreboliger på Mågevej nedlægges og omdannes til 2 almene familieboliger pr. 1. januar 2013, alternativt renoveres med henblik på fortsat anvendelse til ældreboliger og afhængig af en helhedsplan for Vidagerhus,

**at** 3 almene ældreboliger på Kirkebyvej nedlægges og omdannes til 2 almene familieboliger pr. 1. januar 2013,

**at** 6 almene ældreboliger på Rolighedsvej nedlægges og omdannes til 3 almene familieboliger med 1/3 hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2013, og at forpligtigelsen til at betale tomgangshusleje ophører i takt med, at boligerne omdannes til almene familieboliger,

**at** 6 almene ældreboliger ved Møllegaarden renoveres og ombygges til 4 almene ældreboliger med forudsat støtte fra Landsbyggefonden,

**at** der ydes et samlet kommunalt tilskud på 1.396.000 kr., som er betinget af, at alle delprojekter gennemføres. Tilskuddet finansieres af puljen til nedlæggelse af almene ældreboliger,

**at** det kommunale tilskud reduceres forholdsmæssigt, hvis boligerne på Mågevej ikke ommærkes til almene familieboliger, og

**at** der kan gives kommunegaranti for den del af lån i kreditforeningen til ombygningen af ældreboliger ved Møllegaarden, som får sikkerhed udover 60% af ejendommens markedsværdi, dog max 2,3 mio. kr.

#### **Beslutning fra Udvalget for Social og Sundhed**

Mødedato:	15. maj 2012
Fraværende:	

Anbefalingen blev godkendt.

#### **Beslutning fra Økonomiudvalget**

Mødedato:	23. maj 2012
Fraværende:	Kjeld Anker Espersen,

Forelægges Byrådet med anbefaling.

#### **Beslutning fra Byrådet**

Mødedato:	29. maj 2012
Fraværende:	Poul Rosendahl,

Anbefalingen godkendt