

Den fremtidige anvendelse af 9 almene ældreboliger på Kirkegade 2 i Oksbøl

Dok.nr.: 8419
Sagsid.: 15/3803
Initialer: 37758
Åben sag

Sagsfremstilling

Forvaltningen har overvejet flere alternativer vedrørende den fremtidige anvendelse af 9 almene ældreboliger på Kirkegade 2 i Oksbøl. De 9 ældreboliger er indrettet dels i det tidligere alderdomshjem og dels i en tilbygning. Umiddelbart vurderes det, at der skal foretages en omfattende renovering af ejendommen, hvis boligerne fremover skal fremstå som moderne almene ældreboliger.

Den fremtidige anvendelse har været forelagt på et afdelingsmøde den 6. maj 2015, hvor følgende alternativer blev drøftet:

- Totalrenovering med henblik på fremtidig anvendelse til almene ældreboliger
- Nedlæggelse af de 9 almene ældreboliger med henblik på at sælge ejendommen til anden anvendelse eller nedrive bygningerne
- Nedlæggelse af de 9 almene ældreboliger og opførelse af et tilsvarende antal almene ældreboliger på adressen og i tilknytning til ældreboligerne på Fredensvej.

Alle beboere deltog i afdelingsmødet.

På afdelingsmødet ytrede beboerne stor bekymring omkring den usikkerhed, der er forbundet med overvejelserne om den fremtidige anvendelse af ejendommen. Der er et velfungerende fællesskab blandt beboerne i ejendommen. Beboerne har i det daglige stor glæde af hinandens hjælp og omsorg. Fælleslokalet bliver brugt til fællesarrangementer som faste sammenkomster hver uge og til fejring af mærkedage for både ejendommens beboere og beboere i de omkringliggende ældreboliger. Beboerne har derfor et ønske om, at ejendommen i en eller anden form kan fortsætte som almene ældreboliger, herunder som nybyggeri.

I Oksbøl er der følgende boliger til ældre:

- 30 plejeboliger på Poghøj
- 14 plejeboliger på Skovhøj – Demenscenter
- 13 almene ældreboliger på Fredensvej
- 10 almene ældreboliger på Kirkegade 4
- 9 almene ældreboliger på Kirkegade 2

Økonomikonsulent Arnfred Bjerg deltager under sagens behandling.

Forvaltningens vurdering

Umiddelbart er det forvaltningens vurdering, at en totalrenovering af ejendommen vil være forbundet med betydelige omkostninger, og at der vil være en betydelig risiko for, at en sådan renovering ikke er rentabel, samt at den deraf følgende stigning i huslejen vil medføre et højt huslejeniveau. Det skal dog understreges, at der ikke er foretaget en egentlig teknisk gennemgang af ejendommen eller økonomiske beregninger for en totalrenovering af ejendommen.

En nedlæggelse af de 9 boliger og salg af ejendommen vil kunne gennemføres ved Byrådets beslutning herom. Der er ingen gæld i ejendommen, således at nedlæggelse

ikke vil være forbundet med betydelige udgifter. Ejendommen er beliggende på en central adresse midt i Oksbøl by, men der er ikke foretaget en nærmere vurdering af, om ejendommen kan sælges. Hvis det bliver nødvendigt at nedrive ejendommen, vil dette antageligt kunne finansieres af de puljer, der er afsat til sådanne formål.

Med udgangspunkt i gældende regler for støttet byggeri er det ikke muligt at nedlægge og nedrive bestående almene ældreboliger med henblik på opførelse af nye støttede almene ældreboliger på samme matr. nr.

Ved en nedlæggelse af de nuværende 9 ældreboliger skal visiterede beboere anvises en ny tilsvarende ældrebolig eller en plejebolig. Varde Kommune vil være forpligtet til at afholde udgifterne ved en sådan tvangsflytning, herunder indskuddet i en ny ældrebolig. Beboerne er informeret om gældende regler og praksis i den forbindelse.

Retsgrundlag

Lov om almene boliger

Økonomi

Der har de seneste år været en betydelig tomgang i bebyggelsen. Aktuelt er 4 boliger udlejet til målgruppen, 2 boliger er udlejet til lejere uden for målgruppen, og 3 boliger er ledige. Tomgangslejen for 2013 og 2014 var på henholdsvis 70.000 kr. og 119.000 kr. Tomgangslejen for 2015 forventes at blive godt 150.000 kr.

Der er ikke foretaget en nærmere økonomisk vurdering af de omtalte alternativer for den fremtidige anvendelse af Kirkegade 2.

Høring

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 6. maj 2015.

Bilag:

- 1 Åben Referat af ekstraordinær afdelingsmøde for beboere på Kirkegade 2 i 69786/15 Oksbøl

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at udvalget foretager en vurdering af behovet for de omtalte 9 almene ældreboliger, og **at** udvalget træffer principbeslutning om, hvilke alternativer for den fremtidige anvendelse af Kirkegade 2, der skal arbejdes videre med.

Beslutning Udvalget for Social og Sundhed den 09-06-2015

Fraværende: Ingen

Der udarbejdes økonomiske beregninger vedr. renovering af boligerne.