

## Orientering om regler og lovgivning omkring ældre- og familieboliger jf. spørgsmål på SSU d. 19. august 2019

### 1. Hvordan kan kommunen få færre familieboliger, som vi har anvisningsforpligtelsen over. Fx 50 %.

#### Svar:

Boliger mærket som familieboliger giver pr automatik kommuner anvisningsret til 25 %. En anvisningsret kan ændres til at gælde for 50%, 100% eller slet ingen, altså 0% boliger.

Antallet af boliger med kommunal anvisningsret aftales mellem kommunen og boligorganisation og indarbejdes i en samarbejdsaftale, der kan fornyes eksempelvis hvert 4. år.

SSU har flere justeringsmuligheder for anvisningsretten:

1. Anvisningsretten på 100% fastholdes og det delegeres til administrationen i Omsorg & Sundhed, at "videregive" boliger til Arbejdsmarked – Ydelse, hvis der ikke findes lejere inden for målgruppen i Sundhed og Omsorg. Kontraktlige udgifter forbundet med lejer anvist fra akutlisten påhviler Arbejdsmarked. Ved fraflytning skal bolig igen tilbydes Sundhed & Omsorg. Ønsker Arbejdsmarked ikke at overtage boligen, kan denne returneres til boligorganisationen jf. punkt. 2. Administrativt skal det aftales, hvem der returnerer bolig til boligorganisation.
2. Anvisningsretten på 100% fastholdes og boligerne deles mellem Sundhed&Omsorg og Arbejdsmarked således, at eksempelvis Bækkemosevej og Rubinvej - i alt 16 boliger - visiteres fra akutlisten og Ellehegnet, Rolighedsvej samt Strøby Bygade - i alt 26 boliger - visiteres fra Sundhed og Omsorg.
3. Anvisningsretten på 100% fastholdes og det delegeres til administrationen, at "returnere" boliger til boligorganisationen, som der ikke findes lejere til inden for målgruppen i Sundhed & Omsorg. Stevns Kommune hæfter for lejetab i opsigelsesperioden. Herefter overgår bolig til boligorganisation og udlejes efter deres venteliste. Ved fraflytning skal bolig igen tilbydes kommunen.
4. Anvisningsretten på 100% fastholdes og ledige boliger tilbydes via Sundhed & Omsorg til borgere lige uden for målgruppen. Kommunen hæfter for de kontraktlige forpligtelser herunder udgifter v. fraflytning og manglende betalt husleje (uskiftet bo eller fraflytter er insolvent). Kommune hæfter for lejetab i opsigelsesperioden og frem til genudlejning. Denne version benyttes i øjeblikket og resten af 2019.
5. Anvisningsretten ændres (til eksempelvis 50%) i samarbejde med boligorganisation og kommunen tilbydes kun boliger svarende til aftalen. Kommunen hæfter for kontraktlige udgifter for den del af boligerne, hvortil der er anvisningsret. Administrationen skal undersøge muligheden for at øvrige boliger, der lejes ud efter boligorganisationens venteliste, kan udlejes efter særlige kriterier (jf almenboliglov § 60)

#### Inden en beslutning bør det overvejes

Udvalget skal overveje hvilken målgruppe boligorganisationen forventes at leje ud til, hvis ikke kommunen har 100% anvisningsret. Kan det i nogle af områderne afstedkomme flere afslag på kommunale boligtilbud på grund af anderledes beboersammensætning og hvordan passer det ind i det omkringliggende boligmiljø?

Forud for en beslutning om ændring i anvisningsretten, bør forvaltningen vurdere behovet for ældreegnede boliger med kommunal anvisning i de områder, hvor de 42 familieboliger er placeret.

I overvejelserne bør indgå om boligmassen er tidssvarende og placeringen hensigtsmæssig. Der er blandt andet 4 boliger placeret i 1. sals niveau.

På baggrund af overvejelserne skal forvaltningen udarbejde oplæg til skriftlig samarbejdsaftale med boligorganisationen, hvor ændring i anvisningsretten indarbejdes. Det kunne fx være at anvisningsretten udgør 50% af boligerne for en 4-årig periode, hvorefter aftalen skal genforhandles.

Aftalens indhold skal godkendes politisk inden den underskrives endeligt af boligorganisationen.

Fordele:

- Sandsynligvis mindre lejetab på grund af mindre tomgang.
- Mindre kommunal administration af ledige boliger
- Færre kontraktlige udgifter pga af færre boliger (fx udgifter v/fraflytning – som også gælder til lejer uden for målgruppen)

Ulemper

- Risiko for lange ventelister i perioder og opkald fra borgere, der rykker for bolig
- Umiddelbart ingen kontrol med hvem der flytter ind i boligerne (med mindre det aftales\*)
- Hvis beboersammensætningen ændres væsentligt, kan det betyde, at ældre borgere visiteret af kommunen, takker nej til et boligtilbud, hvilket vil medføre lejetab og ekstra administration til nye breve om tilbud mv.
- En ond cirkel hvor boliger ikke kan lejes ud "på grund af en støjende nabo"
- Et boligkvarter der ikke er enig i en ændret beboersammensætning

\*Boliger som kommune ikke har anvisningsret til, kan efter aftale mellem kommunen og boligorganisationen mærkes til en særlig gruppe af borgere (fx ældre friske over 65 år.) Jf.§ 60  
Dette skal undersøges nærmere.

Historie

Administrationen har tidligere undersøgt forholdet omkring de 42 familieboliger hos en konsulent, som i oktober 2016 skriver:

"Med tilsagn i 1989 var der tale om kvotebelagt byggeri. Alle boliger, der er opført med støtte i den årgang, var i princippet familieboliger, fordi ældreboligloven var trådt i kraft (i 1987). Under kvoteordningen var det muligt at få særlig kvote til ældreegnede familieboliger, og disse er kendetegnet ved, at kommunen havde anvisningsret til boligerne fra opførelsen, og dermed blev disse boliger sidestillet med de nye ældreboliger. Dette blev ikke anført på skema 1, 2, eller 3, men måske i den politiske behandling af sagen.

Jeg ved ikke, om det er nogen hjælp, hvis man fx vil fastholde, at boligerne skal være mærket som ældreboliger for at få refusion. Hvis man ommærker disse boliger til ældreboliger, skal de i princippet opfylde kravet til en ældrebolig. Det ændrer ikke på finansieringen og kræver kun en indberetning til boligregistret. Hvis man ommærker dem, er der tale om permanent anvisningsret."

**2. Hvis vi på et tidspunkt gerne vil sælge nogle bygninger/ældreboliger – hvilke politiske udvalg skal det så op i, efter SSU har lavet indstillingen?**

**Svar:**

Jf. delegationsplanen punkt 57 skal KB efter indstilling fra ØU altid godkende køb, salg, lån og garantier som vedrører støttet boligbyggeri.

Renoverings- og ombygningsprojekter indstilles fra stående udvalg.

Ejer Stevns Kommune boligerne, indstilles administrative (sagen starter i plan, miljø og teknik og sagsfremstille af jurist i Borger og Politik) til KB via ØU.

Ønsker boligorganisationen at sælge almene boliger, skal de sammen med kommunalbestyrelsen ansøge Transport-, bygnings- og boligministeren, se kap 5a i Almenboligloven

Kommunale lån og garantier skal kortlægges i forbindelse med salg af almene boliger, som skal realiseres i forbindelse med salg. Ligeledes skal undersøges, om der vil være afledte kommunale udgifter forbundet med et salg.

Det fremgår ikke af delegationsplanen, at SSU alene skal vurdere behovet for antal ældreboliger. Det kan måske hænge sammen med, at det ikke helt er fastlagt i forvaltningerne, hvor denne vurdering skal tage sit udspring.

**3. Er der en minimums tidsgrænse for, hvor længe en borger må stå på venteliste til en ældrebolig?**

**Svar:**

Nej, der er ikke nogen tidsgrænse for, hvor lange man må stå på venteliste til en ældrebolig.

Der er plejeboliggaranti for en ansøger til almen **plejebolig**, som står på den generelle venteliste. Her skal ansøger tilbydes en bolig inden for 2 måneder fra visitationsudvalget har godkendt ansøger. (ansøger skal påregne op til 2 ugers istandsættelse efter overtagelsen)

Afslår en ansøger et boligtilbud, starter en ny frist for plejeboliggaranti, fra den dato hvor afslag er modtaget i kommunen.

Lovgivning

Almenboligloven § 54 a

Bekendtgørelse om plejehjem og beskyttede boliger §5, §6,

**4. Har vi som kommune pligt til at have et bestemt antal ældreboliger til rådighed?**

**Svar:**

Nej, siden den 1. januar 1994 har det almen byggeri ikke været kvotebelagt. Kommunalbestyrelsen beslutter omfanget af det støttede byggeri i kommunen.

Når Kommunalbestyrelsen giver tilsagn til opførelse af ældreboliger, sker det ud fra et her-og-nu ønske, men også ud fra et fremtidsperspektiv. For at kunne styre en fornuftig boligudvikling inden for ældreboligområdet, vil det forudsætte en kommunal boligpolitik.

Boligpolitikens mål og indhold vil således variere fra kommune til kommune, idet den tager afsæt i lokale forhold for boligudvikling generelt. En boligpolitik udarbejdes på tværs af kommunens forvaltninger.

Forholdet er beskrevet i Håndbog om støttet byggeri under emnet Planlægning af støttet byggeri

**5. Kan ældreboliger udlejes til hvem som helst – hvad siger lovgivningen – kan man omkonvertere ældreboliger til andre typer boliger, som der fx er større behov for - ungeboliger eller almene boliger?**

**Svar**

Udlejes til alle: ja – hvis der ikke er ansøgere inden for målgruppen, kan kommunen tilbyde bolig til borgere uden for målgruppen. Boligen skal ved fraflytning igen tilbydes målgruppen.

Vi har i øjeblikket flere boliger udlejet til borgere som ikke er i målgruppen. SSU har besluttet at resten af 2019 kan ældreboliger udlejes til andre uden for målgruppen. Det er med henvisning til almenboligloven § 54 stk. 1

I stedet for at der skal ske en politisk beslutning i forhold til udlejning til andre end målgruppen, kan det overvejes at delegere opgaven ud til administrationen.

Omkonvertere ældreboliger: Ja, så længe de ommærkes til en type inden for almenboligloven (fordi det er byggeri opført med støtte fra staten) .

Ønskes kommunens egne ældreboliger ommærket, vil det kræve mere undersøgelse i forhold til hvordan man gør.

**Statistik over hvordan udviklingen har været og fremover vil være i ældre befolkningen i Stevns.**

Pr. 1. jan.	Historisk periode		Prognoseår				Ændring 2019 - 2023		Relativ aldersfordeling	
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Antal	%	2019	2023
0 år	169	182	187	186	186	185	3	1,8%	0,8%	0,8%
0-6 år	1.429	1.380	1.402	1.423	1.428	1.426	46	3,3%	6,1%	6,2%
7-16 år	2.609	2.603	2.574	2.544	2.522	2.460	-143	-5,5%	11,4%	10,7%
17-19 år	739	773	762	731	703	749	-24	-3,1%	3,4%	3,3%
20-25 år	1.122	1.079	1.053	1.018	1.000	1.002	-77	-7,1%	4,7%	4,4%
26-42 år	3.769	3.820	3.825	3.846	3.847	3.783	-37	-1,0%	16,8%	16,4%
43-59 år	5.935	5.870	5.839	5.827	5.788	5.739	-131	-2,2%	25,8%	24,9%
60-66 år	2.248	2.283	2.300	2.300	2.355	2.417	134	5,9%	10,0%	10,5%
67-79 år	3.730	3.788	3.881	3.958	3.978	3.970	182	4,8%	16,6%	17,2%
80-99 år	1.146	1.186	1.231	1.292	1.366	1.485	299	25,2%	5,2%	6,4%
<b>Total</b>	<b>22.727</b>	<b>22.782</b>	<b>22.868</b>	<b>22.939</b>	<b>22.987</b>	<b>23.030</b>	<b>248</b>	<b>1,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Kilde: Befolkningsprognose 2020

## Uddrag af lovgivning

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. (Almenboligloven).

### § 51 2. pkt.

Ledige almene **familieboliger** kan endvidere anvises af kommunalbestyrelsen efter reglerne i § 59 samt af boligorganisationen efter reglerne i stk. 2-7 og §§ 60-60 b. En ledig bolig, som er omfattet af salg efter kapitel 5 a, kan ikke udlejes i den periode, hvori den er udbudt til salg.

**§ 54. Almene ældreboliger**, der ejes af en almen boligorganisation, skal udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligerne skal udlejes til andre boligsøgende, såfremt de pågældende boliger ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten. Den kommune, som efter [§ 115](#), stk. 3, har givet tilsagn om støtte til ombygning af et plejehjem beliggende i en anden kommune til almene ældreboliger, udøver anvisningsretten til disse ældreboliger.

### § 59 stk. 1

Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene **familiebolig** til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

**§ 60.** For almene **familieboliger**, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen.