

Notatark

Sagsnr. 27.45.00-P05-1-14

Sagsbehandler
Thomas Frank

25.3.2014

Ældreboliger - opdateret notat

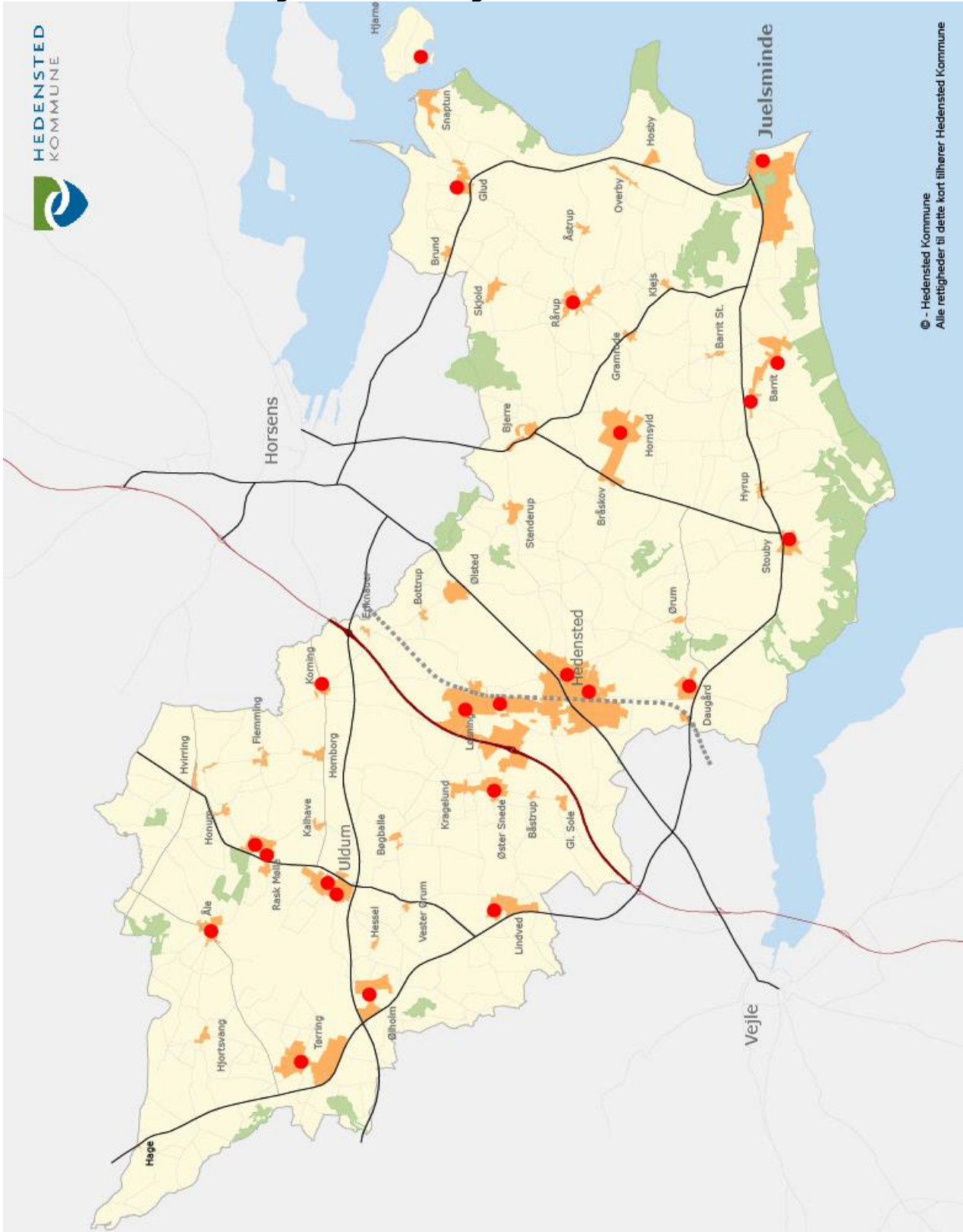
Indledning

Dette notat omhandler de ældreboliger, som Hedensted Kommune har visitationsret over. Det er en opdateret version af et notat der tidligere er præsenteret for Seniorudvalget.

Ældreboligerne er fordelt rundt i hele kommunen (se kort på næste side). Men søgningen til disse er meget varierende, hvilket betyder, at der nogle steder er venteliste og andre steder betaler Hedensted Kommune tomgangsleje, da man har forpligtet sig overfor boligselskaberne til, at fylde en række ældreboliger. Derudover er standen af ældreboligerne varierende og der er meget varierende arbejdsforhold for plejepersonalet. Konkret betyder det, at nogle ældreboliger skal bygges om, hvis de fremadrettet skal anvendes som sådanne. Samtidig er der ikke mange af disse ældreboliger, der er indrettet til ægtepar, da man tidligere var enlig når man kom i ældrebolig. I dag bliver borgerne i højere grad gamle sammen, og har dermed behov for at have ægtepar-boliger. Disse ægtepar boliger skal være tre værelsesboliger. Allerede i dag er der ægtepar der bor i to-rums boliger, hvilket giver store udfordringer hvis den ene oplever svær sygdom og skal plejes. Ofte betyder det, at ægteparret må sove hver for sig og den plejekrævende ægtefælle må sove i stuen. Der er med andre ord behov for en gennemgang af området og en klar prioritering for fremtiden vedrørende placeringer af ældreboliger og antal.

Notatet er struktureret som følger: Det første afsnit beskriver regler og standarder for ældreboliger, herunder beskrives også efterspørgselsmønster og niveauet af antal boliger. Det følgende afsnit er notatets hovedafsnit, som gennemgår ældreboliger med kommunal anvisningsret fordelt i de tre distrikter på seniorområdet. Afsnittet beskriver hver bolig, beliggenhed, størrelse, restgæld og tomgangsleje, ligesom der for hver af boligerne er leveret en indstilling om boligerne bør bibeholdes som ældreboliger eller ej, og om de eventuelt bør renoveres. I dette notat er der fulgt op og givet en status for de ældreboliger, hvor det giver mening. Samtidig er tomgangslejen for 2013 tilføjet. Samlet set peges der i det oprindelige notat på, at man bør nedlægge 109 ældreboliger. Dette kan gøres på flere forskellige måder, hvorfor det efterfølgende afsnit beskriver de tilgange der her kan benyttes. En del af de ældreboliger der indstilles bibeholdt bør renoveres. Notatet afsluttes med en kort opsamling og indstillinger.

Øversigt over ældre boliger i Hedensted Kommune.



Regler og standarder for ældreboliger

Ældreboliger opføres som almene ældreboliger, og kan både være selvstændige boliger, plejeboliger eller bofællesskaber. Der skal være tale om boliger, der er særligt egnede for ældre og personer med handicap. Disse almene ældreboliger kan ejes af¹:

- a) almene boligorganisationer
- b) selvejende institution eller være
- c) kommunalt ejet

Af lov om almene boliger m.v. (almenboligloven) § 108 fremgår, at boligerne skal være udstyret og indrettet således, at de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Boligerne må ikke have luksuspræg.

Af § 110 fremgår, at almene ældreboliger med hensyn til udstyr og udformning skal være særligt indrettet til brug for ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Som udgangspunkt må bruttoarealet ikke overstige 115 kvm. En del af boligernes areal kan indrettes som fælles boligareal for flere boliger (jf. § 109, stk. 1). Det fremgår videre af § 110, at hver ældrebolig skal være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkken (i særlige tilfælde uden selvstændigt køkken). Fra hver bolig skal der kunne tilkaldes hurtig bistand på ethvert tidspunkt af døgnet, såfremt borgeren er visiteret hertil via nærmere fastsatte kriterier af Kommunalbestyrelsen, og på baggrund af en konkret individuel vurdering. Boligens adgangsforhold skal være egnede for gangbesværede.

Der er i lovgivningen ikke angivet en maksimum- eller minimumleje. Af almenboligloven § 45 fremgår, at den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler fastsættes således, at den til enhver tid giver afdelingen mulighed for, af sine indtægter, at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder de foreskrevne bidrag og henlæggelser. Dog vil det i sagens natur være begrænset hvad den ældre borger kan betale, ligesom reglerne for boligstøtte (se herunder) sætte naturlige grænser for huslejen.

Boligstøtte til ældreboliger ydes op til 65 m² til en person og 85 m² til et ægtepar. Reglerne er som til alle andre boliger med den undtagelse, at der automatisk gives dispensation til maksimal udbetaling pr. måned, når der er tale om en visiteret bolig. Hvis et ægtepar bor i en visiteret bolig, er der ingen forskel fra reglerne for almindelige boliger. Efterlevende vil således kunne modtage boligstøtte op til 85m², fordi de har boet sammen på adressen, da dødsfaldet fandt sted.

Visitation til ældreboligerne i Hedensted Kommune hviler på en konkret faglig vurdering af borgerens helhedssituation, hvor en række kriterier indgår i vurderingen:

- Borgerens egenomsorg styrkes ved flytning
- Borgeren bor u hensigtsmæssigt, hvor det er svært at færdes eller komme uden for boligen
- Utryghed/angst i nuværende bolig
- Borgeren har begrænset netværk eller mangler socialt fællesskab

Visitation til ældrebolig forudsætter, at der er foretaget vurdering af om boligændringer eller andre tilbud fra kommunen kan afhjælpe de aktuelle problemstillinger. Der tages i vurderingen hensyn til borgerens ønske om ældreboligens beliggenhed.

Når en bolig bliver ledig til indflytningen, foretages en individuel konkret vurdering af samtlige visiterede borgeres behov. Den borger, der vurderes at have størst behov for boligen, tilbydes den. Ventelisten revurderes hvert kvartal.

Borgere, der stort set kan overkomme og overskue at bo i nuværende bolig, og hvor behovet

¹ Fremgår af Socialministeriets hjemmeside.

vil kunne dækkes ved flytning til anden almindelig bolig, visiteres som udgangspunkt ikke til ældrebolig. Eksempelvis hvor ønsket er baseret på problemer med at holde hus og have. Borgerens har ret til, at en ægtefælle, samlever eller registreret partner fortsat kan indgå i husstanden. Ønskes dette, skal det botilbud, der tilbydes, være egnet til to personer, men under hensyn til Arbejds miljølovens pladskrav.

Efterspørgselsmønster og niveauet af antal boliger

Behovet for ældreboliger er faldende, da borgerne i stigende grad forbereder sig til alderdommen. Søgningen til ældreboliger er i dag koncentreret om de steder i kommunen, hvor der også er centre, indkøbsmuligheder og grønne arealer i tilknytning til eller tæt på ældreboligerne. Derudover er søgningen koncentreret omkring Hedensted, Juelsminde og Tørring.

De boliger hvortil Hedensted Kommune har anvisningsret hæfter kommunen ligeledes for. Det vis sige, at såfremt boligen ikke er lejet ud, så betaler kommunen tomgangsleje for den pågældende bolig. I områder hvor der permanent er et overskud af ældreboliger med kommunal anvisningsret kan det derfor være en stor fordel, at vælge fremover, at afstå for denne anvisningsret, og dermed reelt mindske antallet af ældreboliger til det konkrete behov. I 2010 betalte Hedensted Kommune kr. 763.262 i tomgangsleje til ældreboliger stigende til over 2 mio kr. i 2013.

Antallet af ældreboliger varierer mellem landets kommuner. Tabel 1 opgør antal ældreboliger pr. Antal 1000 borgere over 65/67 år i 2008-2013 for Hedensted Kommune og andre udvalgte kommuner.

Tabel 1. Ældreboliger pr. 1.000 65+-årige. Udvalgte kommuner.

Kommune	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Odder Kommune	71,0	69,7	30,8	32,1	28,1	26,8
Horsens Kommune	57,8	55,8	53,8	52,7	34,6	25,0
Hedensted Kommune	55,6	54,3	51,4	49,5	47,3	46,6
Vejle Kommune	48,7	44,9	44,4	42,9	41,2	39,6
Ikast-Brande Kommune	28,8	24,3	26,9	25,7	25,6	24,8
Gns. hele landet	43,8	43,9	39,0	39,1	37,4	36,3
Gns. hele landet (eksl. hovedstadsområdet)	42,4	42,2	38,4	38,1	35,8	34,6
Gns. kommunerne i Region Midt	41,2	43,6	40,0	42,0	39,0	36,8

Kilde. Indenrigsministeriets nøgletal.

Tabel 1 viser to ting. For det første, at antallet af ældreboliger i Hedensted Kommune er højere end i alle de kommuner der er medtaget i tabel 1. For det andet viser det sig, at antallet af ældreboliger i Hedensted Kommune er højere end landsgennemsnittet og gennemsnittet for kommunerne i Region Midt.

Boliger på almindelige vilkår

I følge Lov om almene boliger § 54 hedder det bl.a.: 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.

Hidtil har denne opgave været udført administrativt. Der er dog ikke eksplicit taget stilling til, at man administrativt skal løse denne opgave for Kommunalbestyrelsen. I henhold til kom-

mentarerne til den kommunale styrelseslov, så kan Kommunalbestyrelsen overlade udøvelsen af sin kompetence til udvalg og den kommunale administration, med mindre andet er fastsat eller forudsat i lovgivningen. Jf. § 54 ovenfor, så synes dette ikke at være tilfældet her. De yderligere undtagelser, der nævnes i kommentarerne til Styrelsesloven synes heller ikke, at kunne omfatte §54. Det drejer sig om:

- Hvis Kommunalbestyrelsen i reglerne i den kommunale styrelseslov er tillagt kompetence.
- Sagen er af en sådan beskaffenhed, at behandlingen af sagen skal ske i Kommunalbestyrelsen i et møde og således ikke kan overlades til et udvalg.
- Sagen på grund af dens betydning eller karakter i øvrigt i særlig grad forudsætter politisk behandling, bl.a. med den deraf følgende mulighed for eventuelle mindretal for at tilkende-give en afvigende opfattelse.

I forlængelse heraf foreslås det, at administrationen fortsætter med, at tildele ældreboliger til øvrige boligsøgende, såfremt de pågældende boliger ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. Samtidig foreslås det, at man en gang årligt orienterer Seniorudvalget samt Byrådet om antallet af ældreboliger der udlejes til andre end den berettigede personkreds, samt opgørelser over udviklingen i denne form for udlejning i forhold til kommunens ældreboliger.

Gennemgang af ældreboliger med kommunal anvisningsret

I det følgende afsnit gennemgår rapporten ældreboligerne med kommunal anvisningsret. Generelt er der tale om boliger fra starten og midten af 1980'erne, der ikke er renoveret. Samtidig lever en del af boligerne ikke op til de pladskrav, der i dag stilles for at kunne hjælpe borgeren i eget hjem.

De ældre borgere der benytter sig af tilbuddet om en ældrebolig har ofte et meget udtalt behov for socialt samvær og sociale aktiviteter med andre ældre, og ældreboligerne tilbyder mulighed herfor, da de ofte er placeret i grupper med flere boliger og eventuelt et fælleshus. Flere steder er ældreboligerne endvidere placeret tæt på plejeboligerne i kommunen, hvilket en del af de ældre benytter sig af i forhold til aktiviteter.

Hvordan nedlægges ældreboliger

Der er to måder hvorpå ældreboliger kan nedlægges på:

1. Ommærkning til almennyttige boliger
2. Nedlæggelse som almennyttig bolig

I forbindelse med ommærkning af ældreboligerne til almennyttige boliger overdrages udlejningen til det pågældende boligselskab, som naturligvis tilsvarende skal ønske at overtage udlejningsforpligtigelsen. Der er ikke økonomi eller andre parter end boligselskab og kommunen inddraget i processen (ud over eventuelle parter, som skal høres).

I forbindelse med en nedlæggelse af ældreboligerne som almennyttige boliger, er der tale om en længerevarende proces, som normalt vil strække sig over ca. 1 år. Nedlæggelsen skal først og fremmest godkendes i Indenrigsministeriet (da der er tale om almennyttige boliger). Efterfølgende skal boligerne sælges af boligselskabet, og alt efter salgssummen, vil der som regel være en restgæld tilbage i boligerne, som kommunen hæfter for. Som udgangspunkt skal denne udgift således afholdes af Hedensted Kommune, men vil reelt indgå i en forhandling med boligselskaberne. I tabel 3 og 4 ovenfor er restgæld, estimeret salgsværdi for boligerne, og udgifterne ved nedlæggelse angivet. Som anført ovenfor kan man både vælge at sælge boligerne og rive husene ned og efterfølgende eventuelt sælge grunden.

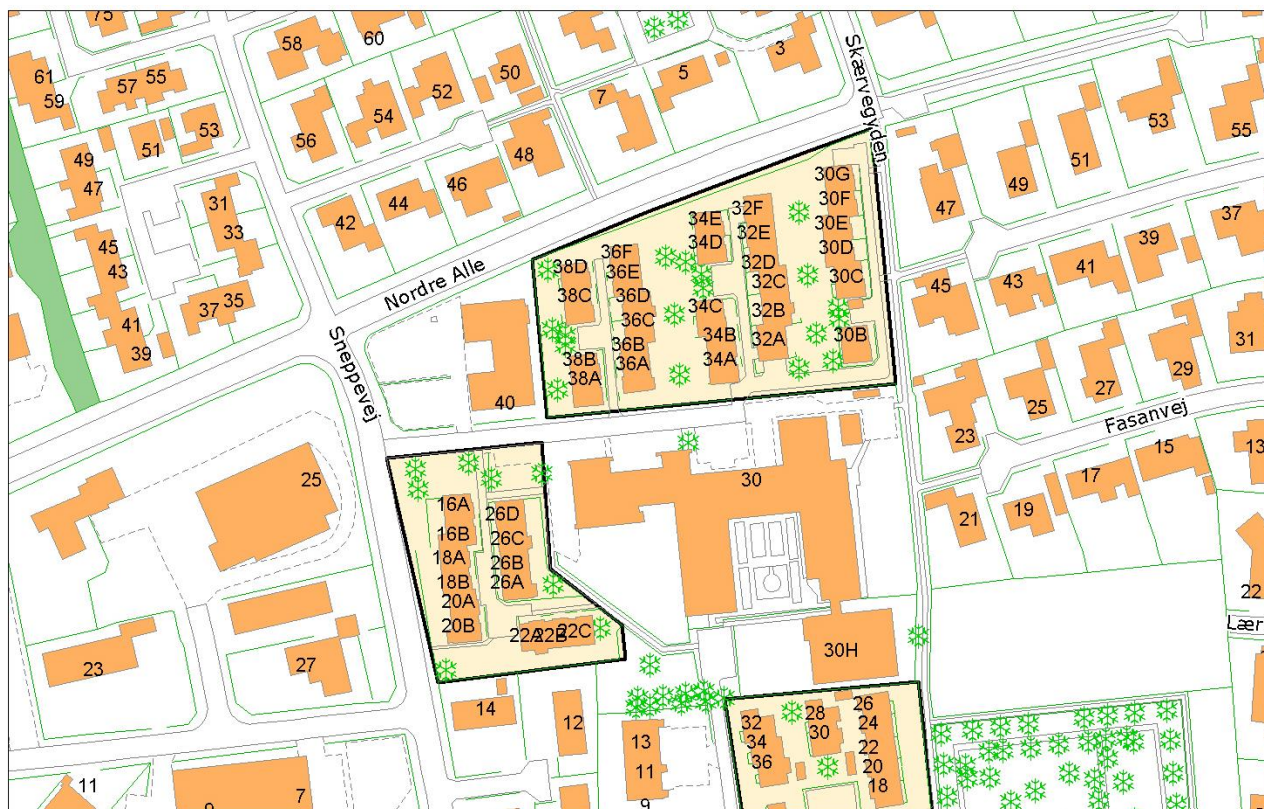
Udfordringen i forbindelse med salg af boligerne vil være, at de typisk vil skulle sælges meget billigt, og det kan tiltrække et særligt klientel/spekulanter, som vil gøre området mindre attraktivt at bo i. I forvejen forsøger kommunen at stoppe denne tilgang ved at opkøbe billige

huse i de små samfund. Derfor taler meget for, at det vil være nødvendigt for mange af ældreboligernes vedkommende, at indfri restgælden og efterfølgende rive disse huse ned. Det er uvist om, og i så fald hvilke ældreboliger, som boligforeningerne ønsker at overtage.



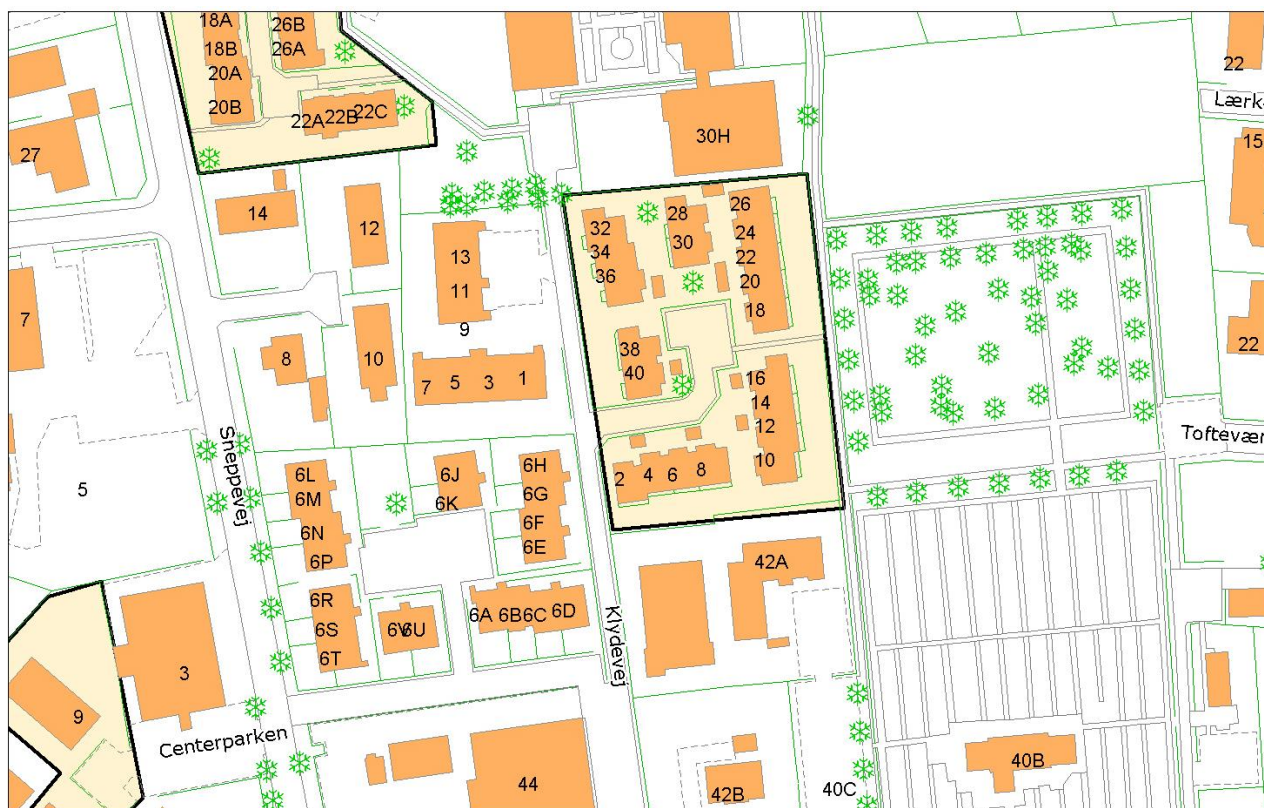
Distrikt midt

Sneppevej, Løsning



Antal boliger	40 boliger
Antal 2-rumsboliger	31 boliger på 60 kvm.
Antal 3-rumsboliger	9 boliger på 82 kvm.
Opført	1980erne
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	6 kvm.
Soveværelsesstørrelser	Ca. 12 kvm
Udlejningssituation	4 ledige heraf ombygges 3 boliger til 3-rum. 1 på venteliste (ægtepar)
Antal borgere på almindelige vilkår	6
Beliggenhed	Mange borgere benytter plejehjemmet og spiser her.
Bemærkninger om indretning	Ud over de ni 3-værelses boliger, er boligerne bedst egnede til enlige borgere
Tomgangsleje i 2010	Kr. 16.132
Tomgangsleje 2013	Kr. 230.000
Restgæld pr. bolig	
Boligselskab	Østjysk Boligselskab
Indstilling ultimo 2011	Uændret antal boliger. Boligerne bør dog renoveres og opdateres arbejdsmiljømæssigt og man bør evt. ændre forholdet mellem to- og tre-rumsboliger
Status 2014	Planlagt ombygning (se nedenfor)

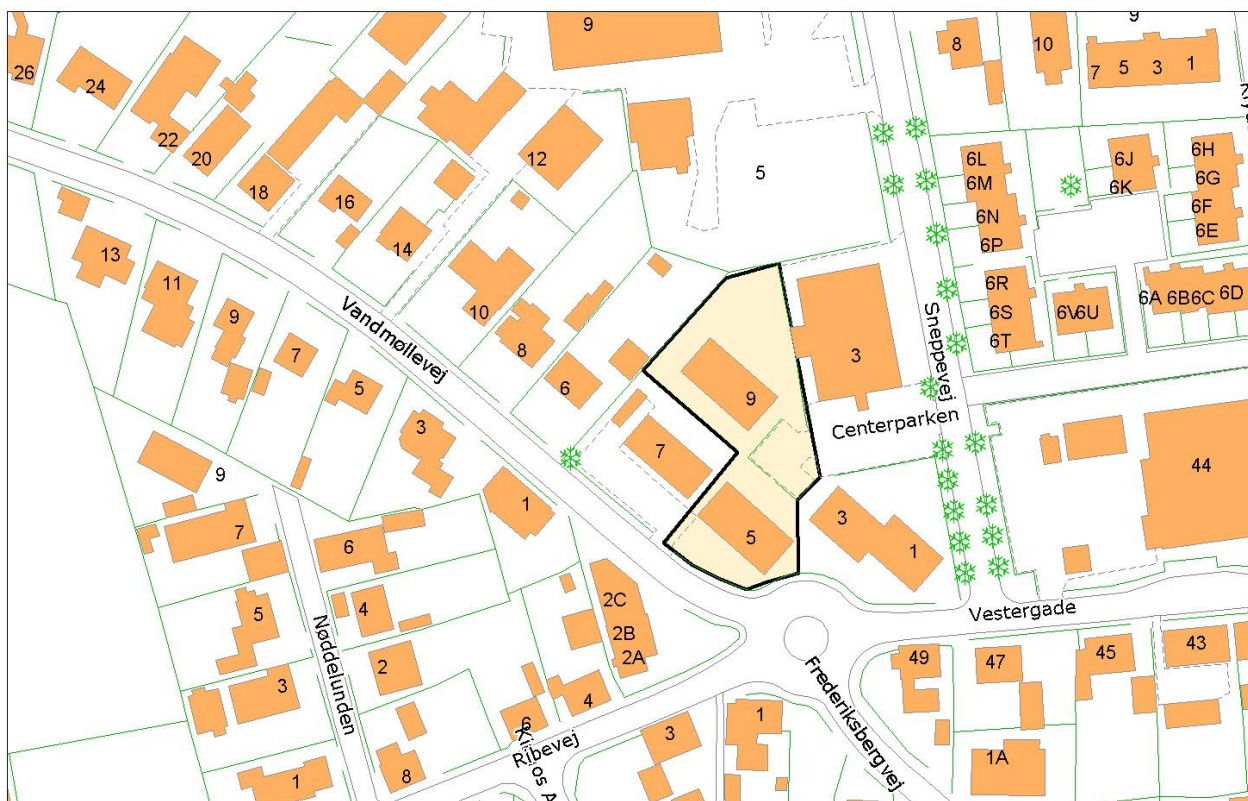
Klydevej, Løsning



Antal boliger	20 boliger
Antal 2-rumsboliger	16 boliger á 63 kvm.
Antal 3-rumsboliger	4 boliger á 79 kvm.
Opført	1990erne
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	6 kvm.
Soveværelsesstørrelser	12 kvm.
Udlejningssituation	Ingen udlejningsproblemer
Antal borgere på almindelige vilkår	1 borger
Beliggenhed	Mange borgere benytter plejecenteret og spiser her.
Bemærkninger om indretning	Ud over de fire 3-værelsesboliger er boligerne bedst egnede til enlige borgere
Tomgangsleje 2010	Kr. 2.597
Tomgangsleje 2013	Kr. 30.000
Restgæld	
Boligselskab	Østjysk Boligselskab
Indstilling ultimo 2011	Uændret antal boliger.
Status 2014	Planlagt ombygning (se senere)



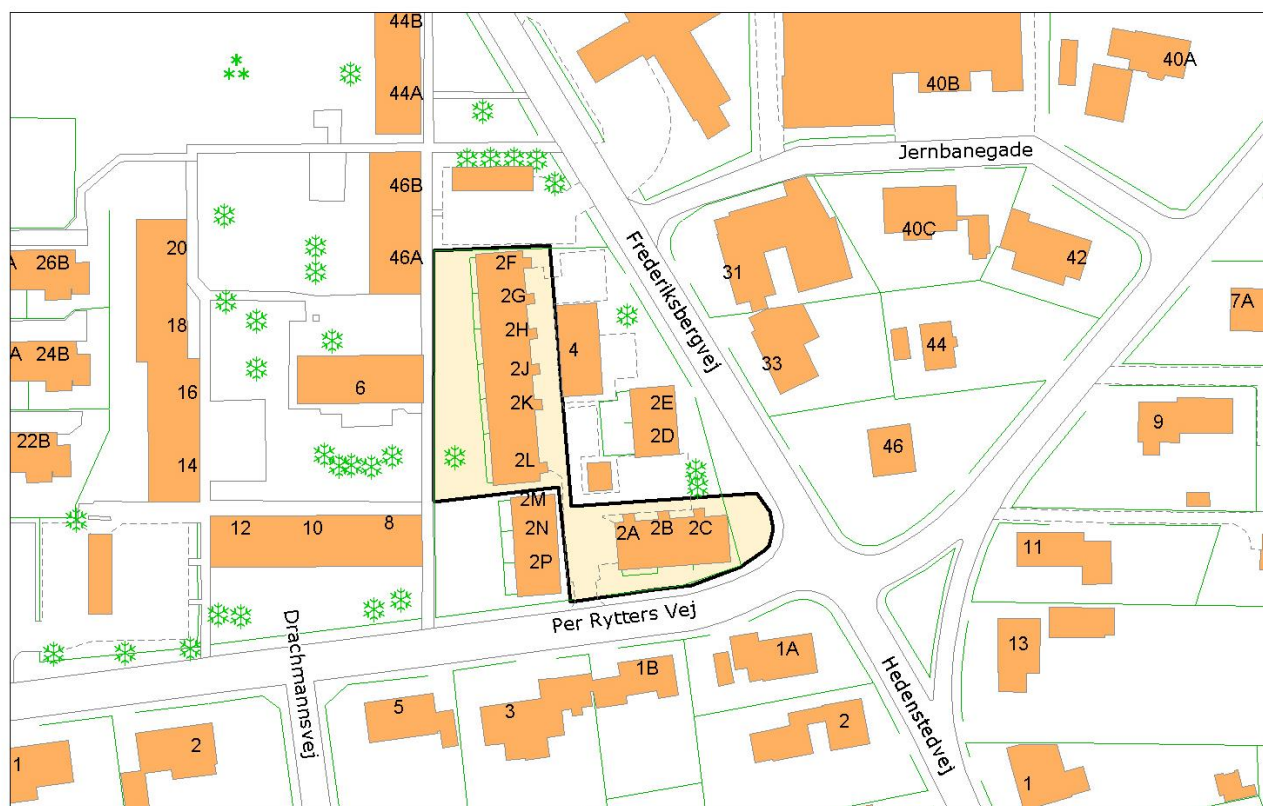
Centerparken, Løsning



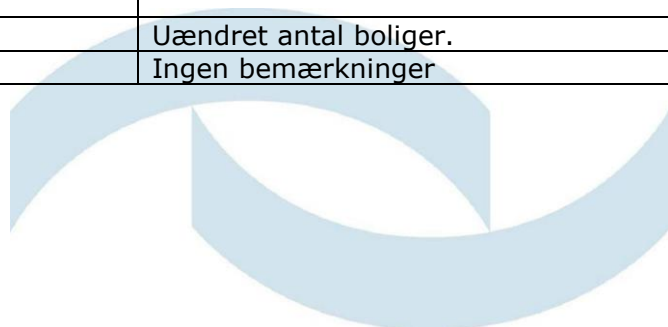
Antal boliger	6 boliger
Antal 2-rumsboliger	6 boliger
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	2002
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	6 kvm.
Soveværelsesstørrelser	12 kvm.
Udlejningssituation	Ingen udlejningsproblemer.
Antal borgere på almindelige vilkår	Ingen
Beliggenhed	Ligger centralt i Løsning og dermed tæt på offentlig transport.
Bemærkninger om indretning	
Tomgangsleje 2010	0 kr.
Tomgangsleje 2013	Kr. 38.000
Restgæld	
Boligselskab	Østjysk Boligselskab
Indstilling ultimo 2011	Uændret antal boliger
Status 2014	Ingen bemærkninger



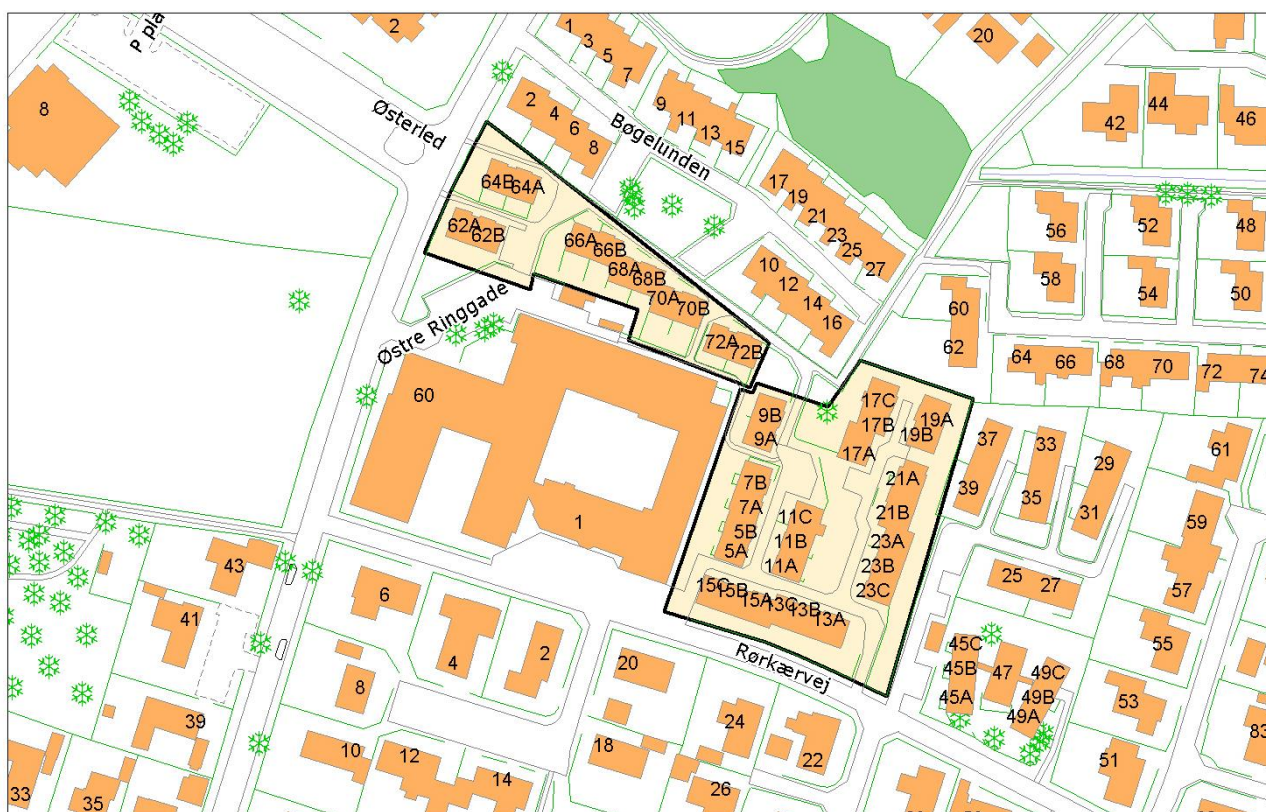
Per Rytters Vej, Løsning



Antal boliger	9 boliger
Antal 2-rumsboliger	9 boliger
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	2000
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	9 kvm.
Soveværelsesstørrelser	15 kvm.
Udlejningssituation	Ingen udlejningsproblemer
Antal borgere på almindelige vilkår	2 borgere
Beliggenhed	Beboersammensætningen i de omkringliggende boliger, og området som sådan giver udfordringer med at leje boligerne ud.
Bemærkninger om indretning	
Tomgangsleje 2010	Kr. 11.639
Tomgangsleje 2013	Kr. 15.000
Restgæld	
Boligselskab	Østjysk Boligselskab
Indstilling ultimo 2011	Uændret antal boliger.
Status 2014	Ingen bemærkninger

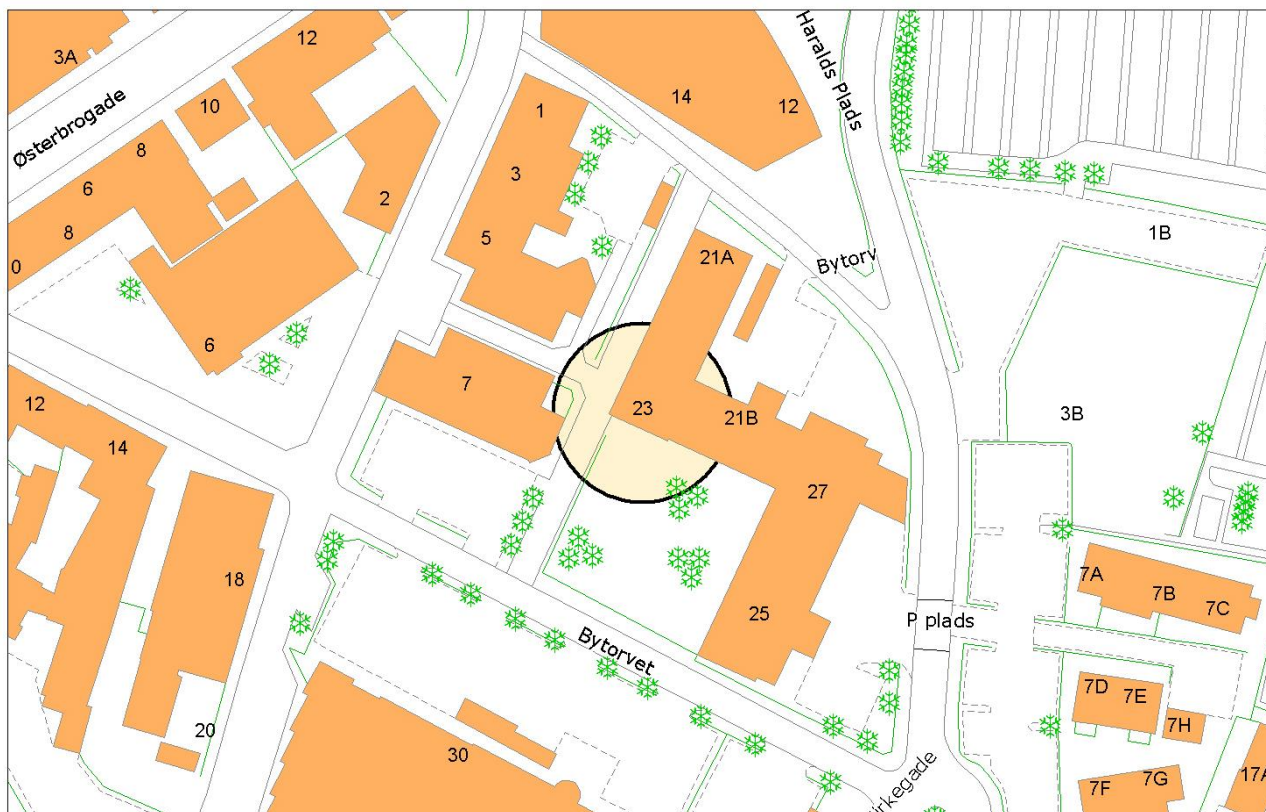


Østre Ringgade og Rørkærvej, Hedensted

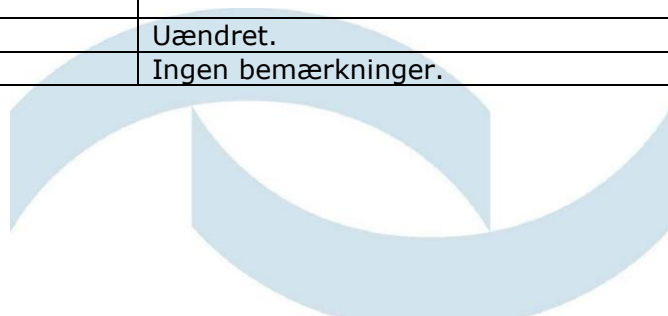


Antal boliger	37 boliger
Antal 2-rumsboliger	35 boliger á 60 kvm.
Antal 3-rumsboliger	2 boliger á 82 kvm.
Opført	1980erne
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	6 kvm.
Soveværelsesstørrelser	Ca. 12 kvm.
Udlejningssituation	Ingen udlejningsproblemer. Venteliste.
Antal borgere på almindelige vilkår	Ingen
Beliggenhed	Ligger tæt på Bøgely Plejecenter, og nogle beboere benytter centeret til de aktiviteter, der forestås af de frivillige. Ingen er afhængige af centeret, men enkelte benytter sig af, at centeret er tæt ved boligerne.
Bemærkninger om indretning	
Tomgangsleje 2010	0 kr.
Tomgangsleje 2013	Kr. 24.000
Restgæld pr. bolig	
Boligselskab	Østjysk Boligselskab
Indstilling ultimo 2011	Uændret antal boliger, der dog bør renoveres
Status 2014	Planlagt ombygning (se senere)

Bytorvet, Hedensted



Antal boliger	20 boliger
Antal 2-rumsboliger	20 boliger á 64-78 kvm.
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	2000
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	7-8 kvm.
Soveværelsesstørrelser	Ca. 12 kvm.
Udlejningssituation	Ingen udlejningsproblemer.
Antal borgere på almindelige vilkår	Ingen
Beliggenhed	Ligger centralt i Hedensted og dermed tæt på offentlig transport og indkøb.
Bemærkninger om indretning	Lejlighederne er en smule smalle
Tomgangsleje 2010	0 kr.
Tomgangsleje 2013	Kr. 42.000
Restgæld pr. bolig	
Boligselskab	Østjysk Boligselskab
Indstilling ultimo 2011	Uændret.
Status 2014	Ingen bemærkninger.

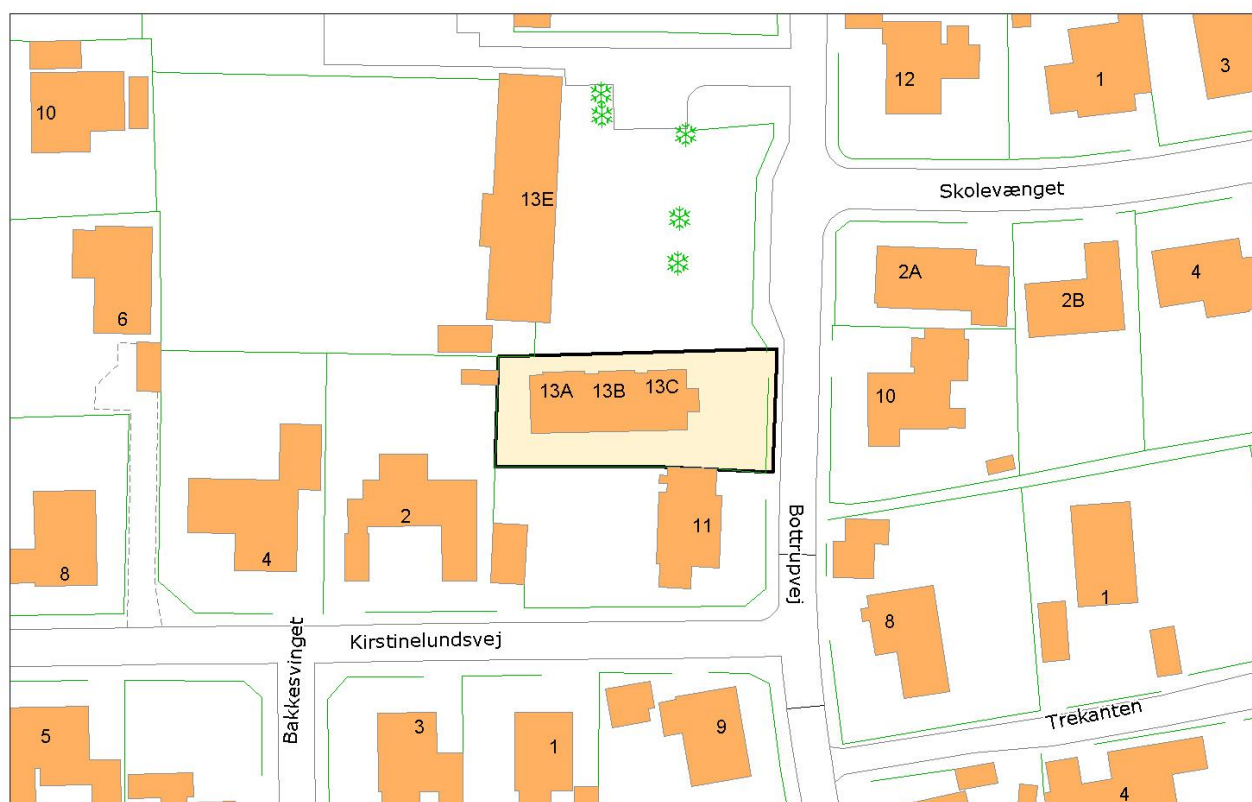


Egehøjvej, Daugård

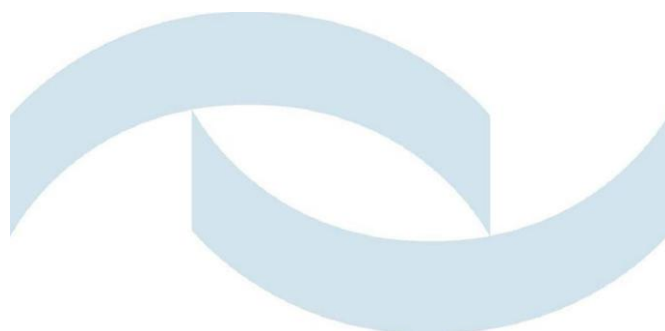


Antal boliger	4 boliger
Antal 2-rumsboliger	4 boliger á 60 kvm.
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1980erne
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	6 kvm.
Soveværelsesstørrelser	Ca. 12 kvm.
Udlejningssituation	Ingen søgning blandt målgruppen ældre. 4 ledige boliger pr. 1. maj 2011. I 2014 er 3 boliger lejet ud via Handicapafdelingen. Muligvis er den fjerde på vej.
Antal borgere på almindelige vilkår	3 borgere anvist af social service
Beliggenhed	
Bemærkninger om indretning	
Tomgangsleje 2010	63.270 kr.
Tomgangsleje 2013	0 kr.
Restgæld pr. bolig	150.000 kr.
Boligselskab	Østjysk Boligselskab
Indstilling ultimo 2011	Bør nedlægges som ældreboliger
Status 2014	Botræning i regi af Handicapafdelingen. Hvis dette projekt afsluttes, forsøges boligerne udlejet på alm. vilkår.

Bottrupvej, Ølsted



Antal boliger	3 boliger
Antal 2-rumsboliger	3 boliger á 60 kvm.
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1980erne
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	6 kvm.
Soveværelsesstørrelser	Ca. 12 kvm.
Udlejningssituation	Ophørt som ældrebolig juli 2013
Antal borgere på almindelige vilkår	Er ommærket til alm. boliger i juli 2013
Beliggenhed	
Bemærkninger om indretning	Magen til boligerne på Sneppevej
Tomgangsleje 2010	Kr. 36.991
Tomgangsleje 2013	-
Restgæld pr. bolig	-
Boligselskab	Østjysk Boligselskab
Indstilling ultimo 2011	Bør nedlægges som ældreboliger.
Status 2014	Overtaget af Østjysk Boligselskab i juli 2013.

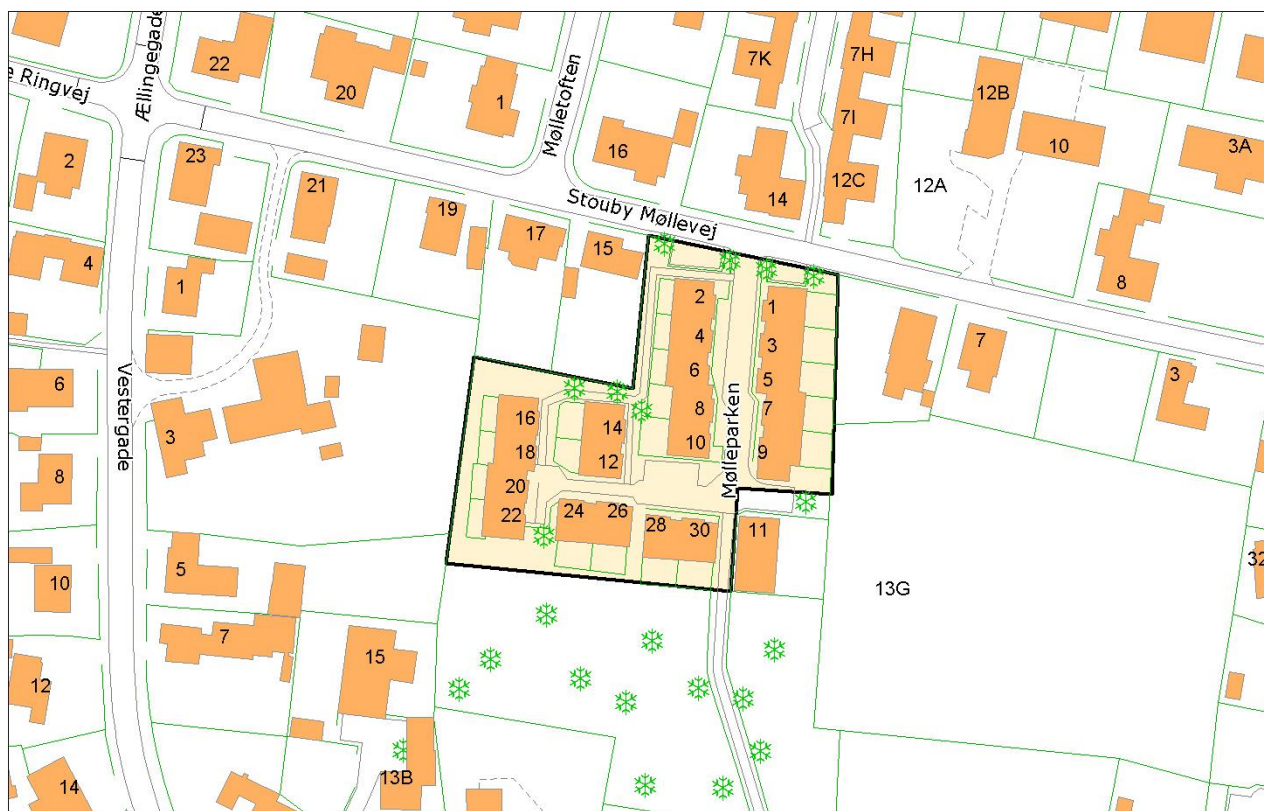


Vestervang, Korning



Antal boliger	4 boliger
Antal 2-rumsboliger	4 boliger á 60-83 kvm., inkl. et fælleshus til aktiviteter.
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	2 boliger opført i 1980erne og 2 boliger opført i 2005
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	2 boliger med 6 kvm., og 2 boliger med 8 kvm.
Soveværelsesstørrelser	2 med ca. 12 kvm., 2 med 13 kvm.
Udlejningssituation	Ingen søgning. 1 ledig bolig siden 1. maj 2011.
Antal borgere på almindelige vilkår	Ingen borgere.
Beliggenhed	Offentlig transport nedlægges, hvilket giver udfordringer for søgningen. Senior Service betaler husleje for 1 af de fire boliger til aktivitetsområdet siden Plejecenter Vestervangs lukning.
Bemærkninger om indretning	
Tomgangsleje 2010	Kr. 108.379
Tomgangsleje 2013	Kr. 78.000
Restgæld pr. bolig	Kr. 800.000 / Kr. 218.000
Boligselskab	Østjysk Boligselskab
Indstilling ultimo 2011	Bør nedlægges som ældreboliger. På trods af at to af boligerne er nyere, og er godt indrettet, så er der ingen søgning.
Status 2014	Der forhandles pt. om at nr. 10 og 12 sælges til Højlykke Behandlingshjem, mens nr. 2 og 4 sælges til privat person.

Mølleparken, Stouby



Antal boliger	20 boliger
Antal 2-rumsboliger	20 boliger á 65 kvm.
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1984
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	5 kvm.
Soveværelsesstørrelser	10 kvm.
Udlejningssituation	Ingen søgning. 7 ledige boliger. Badeværelserne er for små til plejkrævende borgere. Fælleshuset anvender kommunen delvist til plejepersonalet og betaler herfor.
Antal borgere på almindelige vilkår	Ingen.
Beliggenhed	
Bemærkninger om indretning	Små køkkener og små badeværelser
Tomgangsleje 2010	Kr. 141.874
Tomgangsleje 2013	Kr. 215.000
Restgæld pr. bolig	Kr. 55.000
Boligselskab	Juelsmindehalvøens Boligforening
Indstilling ultimo 2011	10 boliger bør nedlægges som ældreboliger. Der er fald i antal ældre og der kommer flere børnefamilier til området. Dermed er det svært at have et grundlag for udlejning af boligerne. 10 af boligerne overdrages til anden udlejning efterhånden som de bliver ledige. De 10 resterende bør ombygges, hvor bad og køkken udvides.
Status 2014	Der har været dialog med lokalsamfundet om alternativ anvendelse, men boligforeningen ønsker, at give det et ekstra forsøg med at leje ud.

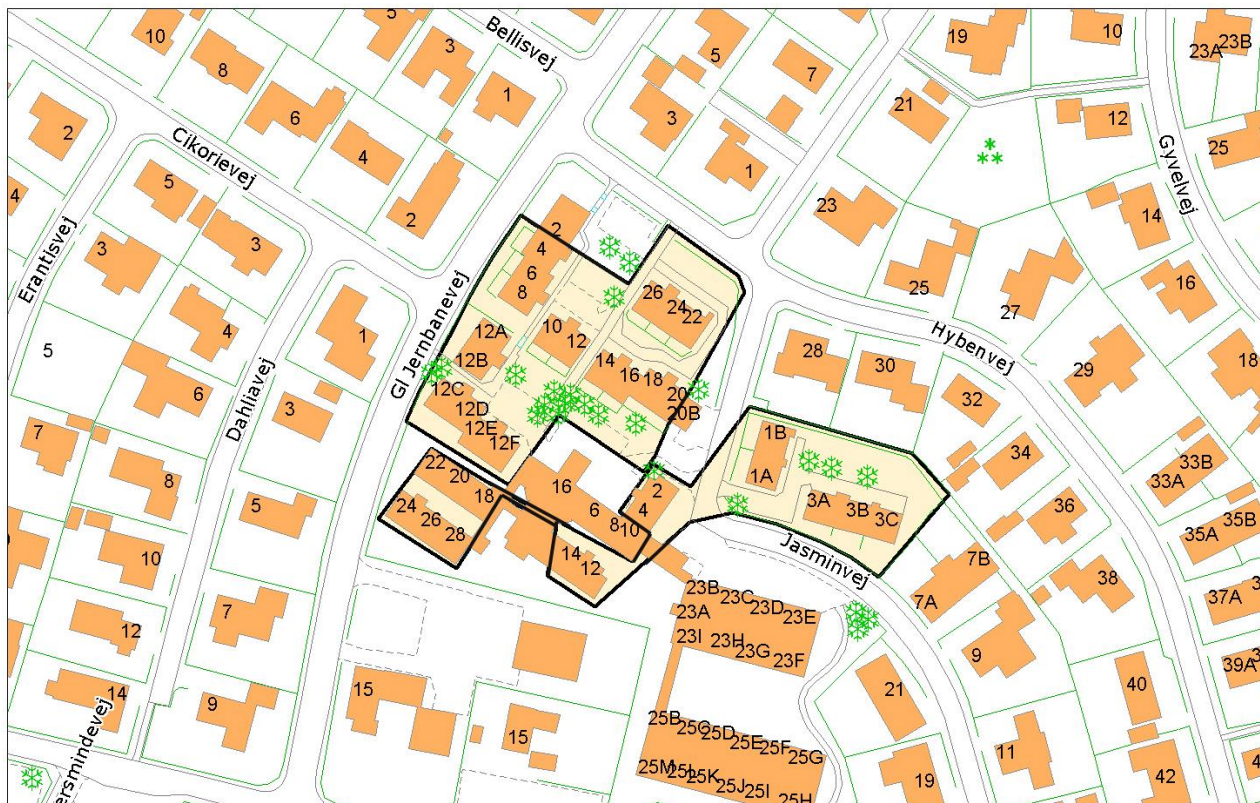
Distrikt vest

Lindvedvej, Øster Snede



Antal boliger	10 boliger
Antal 2-rumsboliger	10 boliger á 60 kvm.
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1980erne
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	6 kvm.
Soveværelsesstørrelser	Ca. 12 kvm.
Udlejningssituation	Lille søgning. Dog ingen ledige boliger pr. mart 2014.
Antal borgere på almindelige vilkår	Ingen borgere
Beliggenhed	Tilknytning til Øster Snede Plejecenter. Der er indkøbsmuligheder i Øster Snede.
Bemærkninger om indretning	
Tomgangsleje 2010	Kr. 21.180
Tomgangsleje 2013	Kr. 9.500
Restgæld pr. bolig	Kr. 0
Boligselskab	Østjysk Boligselskab
Indstilling ultimo 2011	Nedlægge 6 af ældreboligerne. (De fire ældreboliger ved vandet bør fastholdes).
Status 2014	Boligerne forventes at indgå i evt. friplejehjem, hvis plejecenter sælges tik initiativgruppe.

Jasminvej + Hybenvej, Rask Mølle



Antal boliger	33 boliger
Antal 2-rumsboliger	33 boliger
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1989 (Jasminvej), 1982 og 1987 (Hybenvej)
Renoveret?	Forventes påbegyndt i 2015-2017
Badeværelsesstørrelser	
Soveværelsesstørrelser	
Udlejningssituation	Der er udlejningsproblemer, og derfor har man forsøgt sig med at leje boligerne ud til Social og Sundhed og deres målgruppe. 5 ledige boliger pr. marts 2014.
Antal borgere på almindelige vilkår	7 borgere
Beliggenhed	Der er både indkøbsmuligheder og bus i nærområdet.
Bemærkninger om indretning	
Tomgangsleje 2010	Kr. 132.689
Tomgangsleje 2013	Kr. 260.000
Restgæld pr. bolig	Kr. 250.000
Boligselskab	Domea
Indstilling ultimo 2011	Hybenvej 4,6,8,10,12,14,16, 18, 20, 22, 24, 26 – i alt 12 boliger bør nedlægges. De resterende boliger bør renoveres.
Status 2014	De omtalte boliger (Hybenvej) er planlagt nedlagt. Restgæld i boligerne der skal nedlægges er på ca. 250.000 kr., hvilket giver en samlet kommunal udgift til nedlæggelsen på ca. 2,9 mio. kr. Resten af boligerne (Jasminvej) har Domea planlagt renoveret i løbet af 4-6 år.

Kornelvej, Rask Mølle



Antal boliger	7 boliger
Antal 2-rumsboliger	7 boliger
Antal 3-rumsboliger	Ingen.
Opført	
Renoveret?	
Badeværelsesstørrelser	
Soveværelsesstørrelser	
Udlejningssituation	1 bolig ledig og 1 bolig anvendes af Domea som genhusningsbolig
Antal borgere på almindelige vilkår	Ingen borgere
Beliggenhed	
Bemærkninger om indretning	
Tomgangsleje 2010	Kr. 66.459
Tomgangsleje 2013	Kr. 57.000
Restgæld pr. bolig	
Boligselskab	Domea
Indstilling ultimo 2011	Ingen ændringer.
Status 2014	Ingen bemærkninger.



Rogårdsvej, Åle



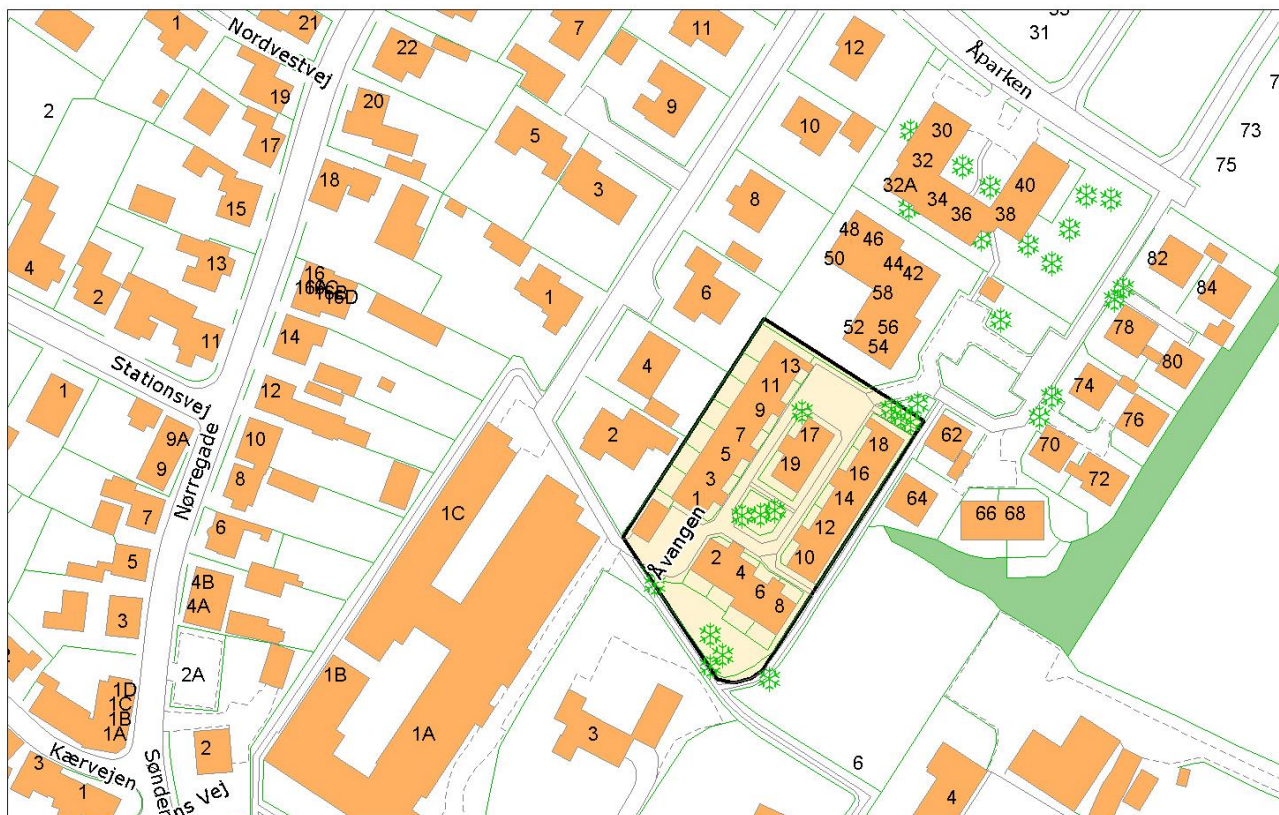
Antal boliger	3 boliger
Antal 2-rumsboliger	3 boliger
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1987
Renoveret?	Forventes påbegyndt i 2015-2017
Badeværelsesstørrelser	
Soveværelsesstørrelser	
Udlejningssituation	To ledige boliger
Antal borgere på almindelige vilkår	Ingen borgere
Beliggenhed	
Bemærkninger om indretning	Boligerne er i orden og kræver ikke yderligere tilpasning for at leve op til lovkrav og beboernes krav. Ud over boligerne er der også et fælleshus. Kommunen betaler for leje af fælleshuset. Driftsmæssigt fungerer det fint.
Tomgangsleje 2010	0 kr.
Tomgangsleje 2013	Kr. 134.000
Restgæld pr. bolig	Kr. 188.290
Boligselskab	Domea
Indstilling ultimo 2011	Tre ældreboliger nedlægges + fælleshuset. Den ene kan evt. efterfølgende lejes på alm. vilkår til aktivitetsområdet. Vi betaler rengøring til fælleshuset. Fælleshuset anvendes til aktiviteter med lønnet arbejdskraft, som nu forsvinder (med aktivitetsrapporten).
Status 2014	De omtalte boliger er planlagt nedlagt. Restgælden betyder, at den kommunale udgift til nedlæggelse vil være ca. 565.000 kr.

Toftevej – Gl. Landevej, Lindved



Antal boliger	20 boliger
Antal 2-rumsboliger	20 boliger
Antal 3-rumsboliger	Ingen.
Opført	
Renoveret?	Nej.
Badeværelsesstørrelser	
Soveværelsesstørrelser	
Udlejningssituation	Ingen ledige boliger. 4 boliger er lejet midlertidig ud til Handicapafdelingen i forbindelse med genhusning.
Antal borgere på almindelige vilkår	1 borger
Beliggenhed	Ligger langt fra byen – dog gode busforbindelser.
Bemærkninger om indretning	Boligerne er i orden og kræver ikke yderligere tilpasning for at leve op til lovkrav og beboernes krav.
Tomgangsleje 2010	Kr. 22.416 (Gl. Landevej)
Tomgangsleje 2013	Kr. 222.000
Restgæld pr. bolig	Kr. 220.000-320.000
Boligselskab	Domea
Indstilling ultimo 2011	10 ældreboliger bør nedlægges. (64a-64k Gl. Landevej).
Status 2014	De 10 boliger på Gl. Landevej er planlagt nedlagt. Udgiften til nedlæggelse af boligerne vil være ca. 2,5 mio. kr. Beboerne fra Den Gamle Præstegaard er flytte ind i det gamle plejecenter samt nogle af ældreboligerne, hvilket vil give et fald i tomgangslejen.

Åvangen, Uldum



Antal boliger	18 boliger
Antal 2-rumsboliger	18 boliger
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1987-1989
Renoveret?	Forventes påbegyndt i 2015-2017
Badeværelsesstørrelser	
Soveværelsesstørrelser	
Udlejningssituation	En ledig bolig.
Antal borgere på almindelige vilkår	En borger
Beliggenhed	
Bemærkninger om indretning	Badeværelserne er for små, og kan ikke anvendes til kørestole. Beboerne benytter sig af Nedergården Plejecenter.
Tomgangsleje 2010	0 kr.
Tomgangsleje 2013	Kr. 80.000
Restgæld pr. bolig	
Boligselskab	Domea
Indstilling ultimo 2011	Ingen ændringer. Boligerne bør renoveres.
Status 2014	Renovering planlagt gennemført i løbet af 4-6 år.

Hjørnet af I.P. Hansens Vej og Passagen, Uldum



Antal boliger	3 boliger
Antal 2-rumsboliger	3 boliger
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	2012
Renoveret?	-
Badeværelsesstørrelser	6,5 m ²
Soveværelsesstørrelser	14,3 m ²
Udlejningssituation	En ledig bolig
Antal borgere på almindelige vilkår	To borgere
Beliggenhed	Midt i Uldum
Bemærkninger om indretning	
Tomgangsleje 2010	-
Tomgangsleje 2013	116.000
Restgæld pr. bolig	-
Boligselskab	Østjysk Boligselskab
Indstilling ultimo 2011	Ingen ændringer.
Status 2014	Ingen bemærkninger.



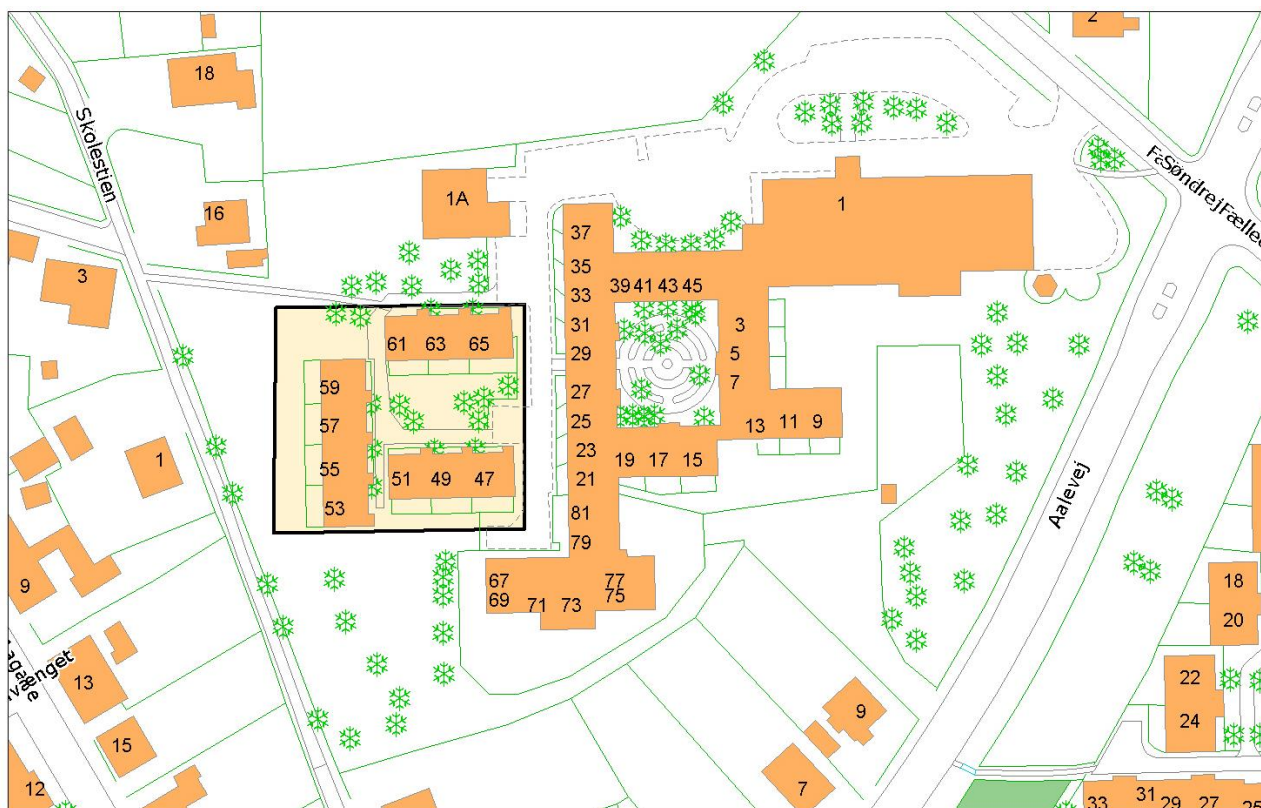
Søndervang 6 A + B, Ølholm



Antal boliger	2 boliger
Antal 2-rumsboliger	2 boliger
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1993
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	2,57 m x 2,75 m = 7,06 m ²
Soveværelsesstørrelser	3,47 m x 3,50 m = 12,15 m ²
Udlejningssituation	Ingen tomgang registreret siden 2002 - ommærket til alm. boliger i 2013
Antal borgere på almindelige vilkår	Ommærket til almene boliger
Beliggenhed	
Bemærkninger om indretning	
Tomgangsleje 2010	0 kr.
Tomgangsleje 2013	0 kr.
Restgæld pr. bolig	-
Boligselskab	Domea
Indstilling ultimo 2011	Bør afhændes.
Status 2014	Domea har overtaget udlejningsforpligtelsen.



Fælledvej, Tørring

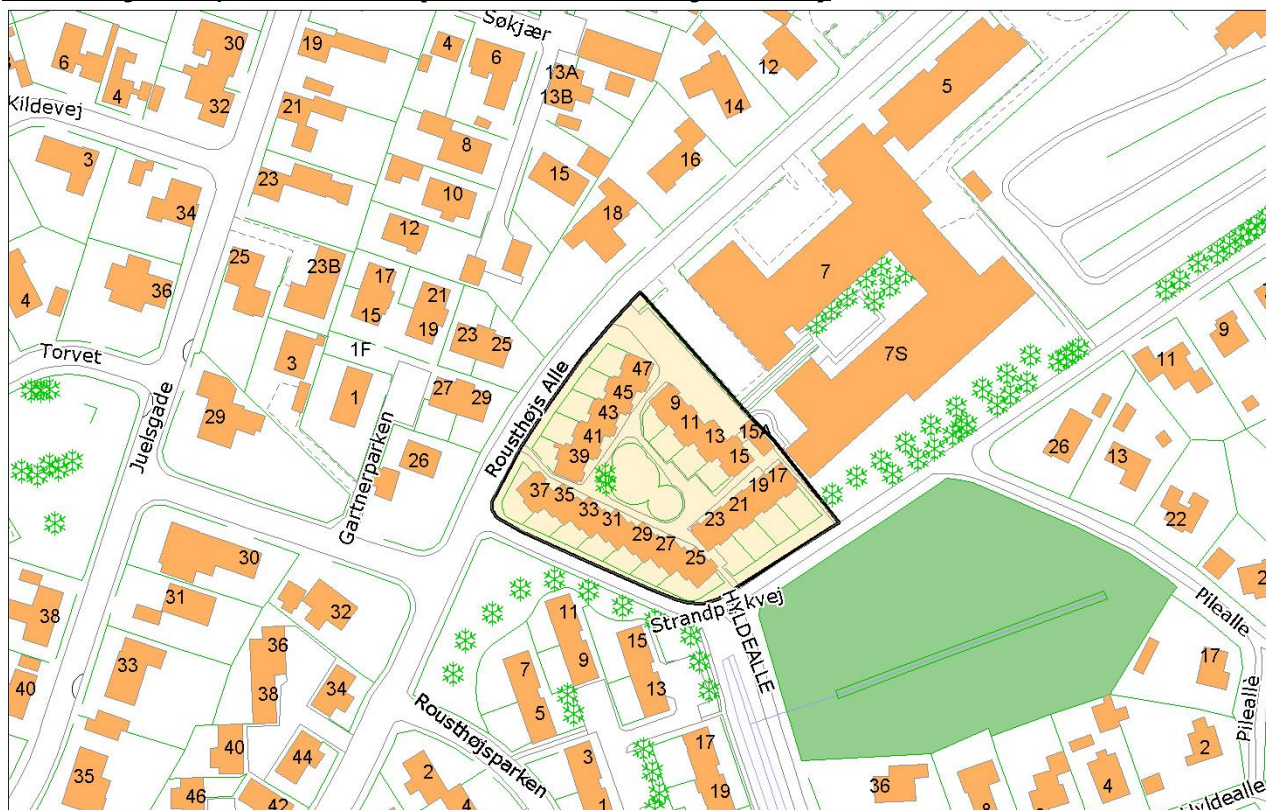


Antal boliger	10 boliger
Antal 2-rumsboliger	10 boliger
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	
Renoveret?	
Badeværelsesstørrelser	
Soveværelsesstørrelser	
Udlejningssituation	1 ledig bolig.
Antal borgere på almindelige vilkår	Ingen borgere.
Beliggenhed	
Bemærkninger om indretning og tilstand	Boligerne er i orden, og kræver ikke yderligere tilpasning for at leve op til lovkrav og beboernes krav.
Tomgangsleje 2010	Kr. 5.225
Tomgangsleje 2013	Kr. 25.000
Restgæld pr. bolig	
Boligselskab	Domea
Indstilling ultimo 2011	Ingen ændringer.
Status 2014	Ingen bemærkninger.



Distrikt øst

Rousthøjs Alle, Juelsminde (ved Birkelund Plejecenter)



Antal boliger	20 boliger
Antal 2-rumsboliger	20 boliger á 64 kvm.
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1985
Renoveret?	2000
Badeværelsesstørrelser	9 kvm.
Soveværelsesstørrelser	12 kvm.
Udlejningssituation	5 på venteliste – ingen udlejningsproblemer
Antal borgere på almindelige vilkår	Ingen borgere
Beliggenhed	Borgerne benytter sig af enkelte tilbud og aktiviteter på Birkelund Plejecenter. Det drejer sig om 4-5 personer i den kommunale omsorgsclub, samt stor tilslutning til større arrangementer som fester, modeshows m.m.. Derudover er der 2-3 personer der benytter sig af ikke-kommunale tilbud som gudstjeneste i cafeen, Menighedsrådscafe og Pensionistforening. Ældreboligerne ligger godt for indkøb og offentlig transport.
Bemærkninger om indretning	
Tomgangsleje 2010	0 kr.
Tomgangsleje 2013	0 kr.
Restgæld pr. bolig	
Boligselskab	Juelsmindehalvøens Boligforening
Indstilling ultimo 2011	Ingen ændringer. Permanent venteliste ligesom Hedensted og Tørring.
Status 2014	Ingen bemærkninger.

Egevej + Birkevej, Hornsyld



Antal boliger	27 boliger
Antal 2-rumsboliger	27 boliger á 57-65 kvm.
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1988 (Birkevej); 1992 (Egevej)
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	6,5 kvm.
Soveværelsesstørrelser	14 kvm.
Udlejningssituation	Boligerne er opført da der var plejehjemsboliger på Møllevang. I dag er der mindre søgning til boligerne end tidligere. 6 ledige boliger på henholdsvis Egevej (3) og Birkevej (3), pr. marts 2014.
Antal borgere på almindelige vilkår	5 borgere på Egevej, heraf to boliger Handicapafdelingen og to på Birkevej i alt 7.
Beliggenhed	
Bemærkninger om indretning og tilstand	Egevej er nyere og boligerne her er i orden og kræver ikke yderligere tilpasning for at leve op til lovkrav og beboernes krav. Birkevej kræver renovering.
Tomgangsleje 2010	0 kr.
Tomgangsleje 2013	Kr. 200.000
Restgæld pr. bolig	K. 455.000 (Egevej)
Boligselskab	Juelsmindehalvøens Boligforening
Indstilling ultimo 2011	Nr. 21-37 (9 ældreboliger) bør nedlægges. De resterende boliger bør renoveres.
Status 2014	De 9 omtalte ældreboliger er planlagt nedlagt. Udgiften vil være ca. 4,1 mio. kr. Juelsmindehalvøens Boligforening arbejder på forslag til renovering af de resterende boliger.

Smedetoften, Barrit



Antal boliger	20 boliger
Antal 2-rumsboliger	20 boliger á 64-65 kvm.
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1986
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	4 kvm.
Soveværelsesstørrelser	14 kvm.
Udlejningssituation	3 ledige boliger.
Antal borgere på almindelige vilkår	5 borgere
Beliggenhed	Der er langt til indkøb, og som følge heraf køber plejepersonalet i mange tilfælde ind til borgere der modtager hjemmehjælp. Boligerne er ligger udmærket for offentlig transport.
Bemærkninger om indretning	Smedetoften har for små badeværelser til plejekrævende borgere. Der er et fælleshus på Smedetoften som kommunen betaler.
Tomgangsleje 2010	Kr. 15.468
Tomgangsleje 2013	Kr. 86.000
Restgæld pr. bolig	Kr. 0
Boligselskab	Juelsmindehalvøens Boligforening
Indstilling ultimo 2011	I dag er der 32 boliger med anvisningsret i Barrit. Det bør reduceres til 10 ældreboliger, som alle bør være på Smedetoften. Disse 10 ældreboliger bør efterfølgende renoveres ('bunden af u'et' skal beholdes – se tegning).
Status 2014	10 boliger fortsat planlagt nedlagt.

Bakkesvinget, Barrit



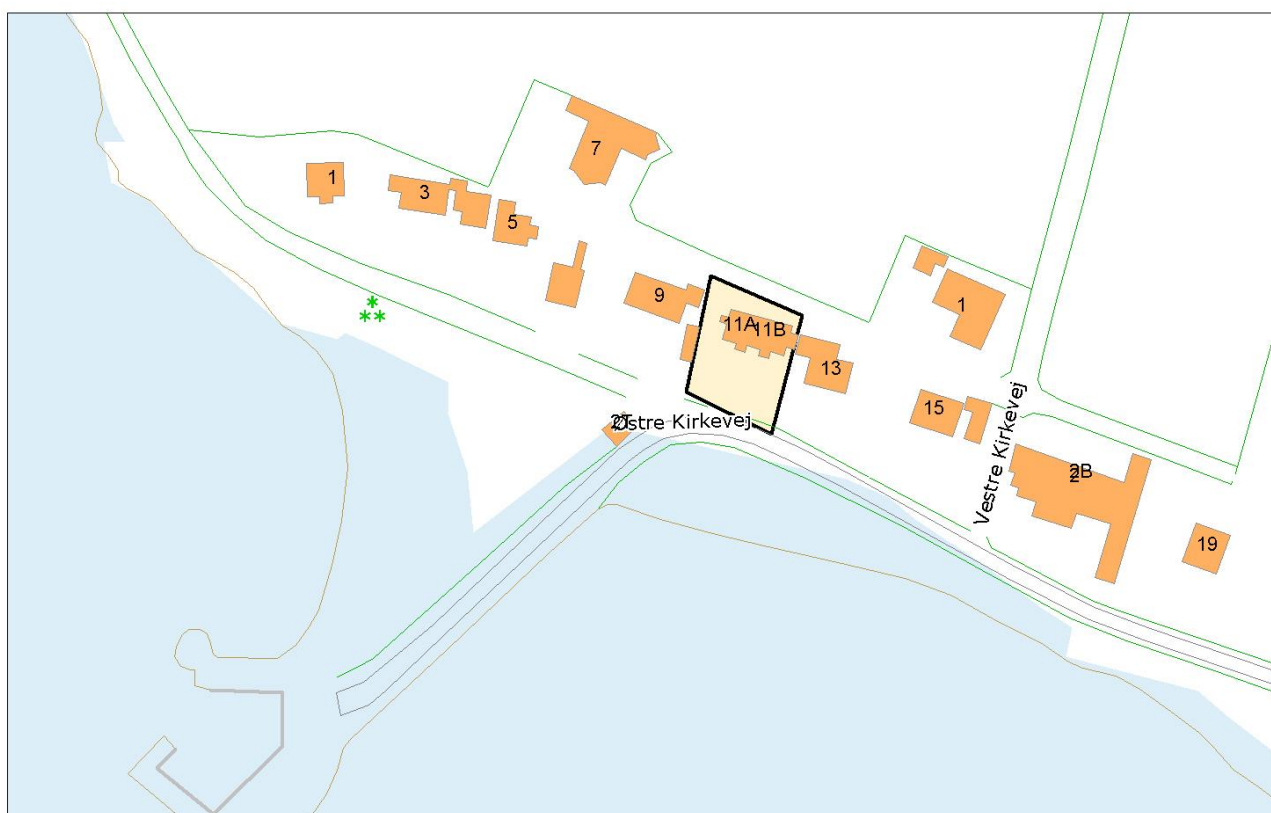
Antal boliger	12 boliger
Antal 2-rumsboliger	12 boliger
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1973
Renoveret?	1996
Badeværelsesstørrelser	Ca. 7 kvm.
Soveværelsesstørrelser	Ca. 11,5 kvm.
Udlejningssituation	6 ledige boliger
Antal borgere på almindelige vilkår	4 borgere
Beliggenhed	Der er langt til indkøb, og som følge heraf køber plejepersonalet i mange tilfælde ind til borgere der modtager hjemmehjælp. Boligerne er ligger udmærket for offentlig transport.
Bemærkninger om indretning	Boligerne har badeværelser, hvor der kan hjælpes kørestolsbrugere, men nok ikke liftbrugere. Bakkesvinget har for små badeværelser til trods for at de er nyligt renoverede af boligselskabet.
Tomgangsleje 2010	Kr. 13.830
Tomgangsleje 2013	Kr. 373.000
Restgæld pr. bolig	Kr. 500.000
Boligselskab	Domea
Indstilling ultimo 2011	Bør nedlægges.
Status 2014	Under nedlæggelse. Sagen ligger lige nu til udtalelse ved Landsbyggefonden. Udgift til nedlæggelse vil være ca. 6,2 mio. kr.

Museumsvænget, Glud



Antal boliger	20 boliger
Antal 2-rumsboliger	20 boliger á 66 kvm.
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1987
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	4 kvm.
Soveværelsesstørrelser	14 kvm.
Udlejningssituation	3 ledige boliger. Søgningen til boligerne er faldende, og borgerne i dette område søger til Juelsminde.
Antal borgere på almindelige vilkår	4 borgere
Beliggenhed	
Bemærkninger om indretning	Badeværelserne er for små til plejekrævende borgere. Hedensted Kommune betaler en andel af udgifterne til Fælleshuset.
Tomgangsleje 2010	0 kr.
Tomgangsleje 2013	193.000
Restgæld pr. bolig	Kr. 12.000
Boligselskab	Juelsmindehalvøens Boligforening
Indstilling ultimo 2011	Antallet af boliger bør nedjusteres til 13. Nr. 12, 14, 16, 18 og 23, 25 og 27 bør nedlægges. De resterende 13 bør renoveres.
Status 2014	Syv boliger planlagt nedlagt. Udgiften vil være ca. 90.000 kr. For de resterende boliger arbejder Juelsmindehalvøens Boligforening på forslag til renoveringsplan.

Østre Kirkevej, Hjarnø



Antal boliger	2 boliger
Antal 2-rumsboliger	
Antal 3-rumsboliger	
Opført	1997
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	
Soveværelsesstørrelser	
Udlejningssituation	1 ledig bolig. Ingen søgning, og der er ikke længere befolkningsgrundlag til at opretholde ældreboliger her.
Antal borgere på almindelige vilkår	1 borger
Beliggenhed	Beboerne skal til Glud for indkøb.
Bemærkninger om indretning	
Tomgangsleje 2010	Kr. 4.716
Tomgangsleje 2013	Kr. 66.000
Restgæld pr. bolig	Kr. 760.000
Boligselskab	Juelsmindehalvøens Boligforening
Indstilling ultimo 2011	Bør nedlægges.
Status 2014	Planlagt nedlagt. Udgiften hertil vil være ca. 1,5 mio. kr. I samarbejde med Juelsmindehalvøens Boligforening påbegyndtes dialog med lokalbefolkningen på Hjarnø om alternativ anvendelse af boligerne i 2013. Dialogen er dog uden resultater pt.

Kirkedalsvej, Rårup



Antal boliger	10 boliger
Antal 2-rumsboliger	10 boliger á 58-66 kvm.
Antal 3-rumsboliger	Ingen
Opført	1980-1985
Renoveret?	Nej
Badeværelsesstørrelser	5,5 - 6,5 kvm.
Soveværelsesstørrelser	11,5-12,5 kvm.
Udlejningssituation	4 ledige boliger. Boligerne anvendes ofte når ægtefæller kommer på plejebolig. Ingen søgning.
Antal borgere på almindelige vilkår	2 borgere
Beliggenhed	Meget begrænsede muligheder for offentlig transport og indkøb. Tæt tilknytning til Plejecenter Kirkedal med plejeboliger. Der er ingen beboerrepræsentanter fra ældreboligerne i beboer-pårørenderådet på Plejecenter Kirkedal.
Bemærkninger om indretning	Små badeværelser, som man ikke kan pleje beboerne i.
Tomgangsleje 2010	Kr. 9.563
Tomgangsleje 2013	Kr. 200.000
Restgæld pr. bolig	Kr. 360.000
Boligselskab	Juelsmindehalvøens Boligforening
Indstilling ultimo 2011	5 boliger (nr. F-K) bør afhændes. De resterende boliger bør renoveres.
Status 2014	Planlagt nedlagt. Udgift til nedlæggelse af boligerne vil være ca. 1,8 mio. kr. Juelsmindehalvøens Boligforening arbejder på et oplæg for renovering af de resterende boliger.

Kuren, Odelsgade 45, Juelsminde

Ud over de ældreboliger, der allerede har været behandlet politisk, så har der også vist sig et behov for at forholde sig til fremtiden for Kuren i Juelsminde. Også her er der almene ældreboliger, der administreres af et boligselskab, mens Hedensted Kommune har udlejningsforpligtigelsen, og dermed udgifterne til eventuel tomgangsleje.

Kuren består af en ældre hovedbygning (gammelt kurhotel fra 1898), og et par fløje, som er fra 1996-1998. Siden omdannelsen af Kuren til ældreboliger og ombygningen i 1998, så har boligerne hovedsageligt været beboet af de samme beboere. Udskiftningen har været forholdsvis lille. Men efter 15 år, så er mange af disse beboere døde eller flyttet på plejehjem.

Samtidig har efterspørgselsmønstret for ældreboliger ændret sig, og kombineret med at boligernes indretning og placering ikke fremstår attraktive eller opdaterede, så er konsekvensen, at man oplever stærkt stigende tomgang i boligerne. Der er pr. 1. august 2013 7 ledige boliger ud af i alt 33.

Samtlige boliger er omfattet af en kommunal anvisningsret, hvilket betyder, at Hedensted Kommune betaler tomgangsleje, når boligerne ikke kan udlejes. Figur 1 viser udviklingen i tomgangsleje for Kuren de seneste 3 år, samt forventninger til udgifterne for 2013.

Udgifterne til tomgangsleje for ældreboliger i Kuren var i 2010 85.000 kr., og har været stigende gennem perioden op til 2013 med udgifter til tomgangsleje på 465.000 kr.

Der er derfor nedsat en arbejdsgruppe, som arbejder med en anden anvendelse af Kuren. Kurens historie, som gammelt Kurhotel, gør det nærliggende, at genoplive denne historie, men nu i regi af et plejecenter. Da der med Plejecenter Birkelund i forvejen er en del plejehjemsboliger i Juelsminde, så giver det mening, at se et sådan projekt, som en del af en helhedsplan for plejeboliger i Juelsminde generelt.



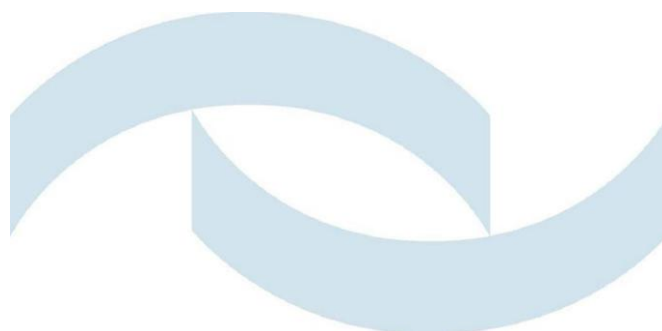
Opsamling

Tabel 1 angiver en række lokaliteter med ældreboliger, hvor der indstilles, at man *ikke* ændrer i antallet af ældreboliger.

Tabel 1. Ældreboliger i Hedensted Kommune hvor der ikke sker ændringer i antal boliger.

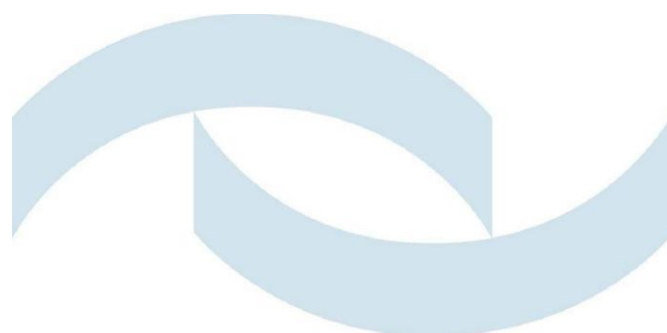
Lokalitet	Status efter møde med boligselskab (2013)
Ved Plejecenter Birkelund, Rousthøjs Allé 9-47, 7130 Juelsminde	Ingen bemærkninger
Birkevej 6A-16B, 8783 Hornsyld	Ingen bemærkninger
Sneppevej 16 - 26, 30 B - 30G, 32 - 38, Løsning	Oplæg til ombygning, se senere
Klydevej 2 - 40 (lige nr.), Løsning	Oplæg til ombygning, se senere
Centerpark. 5 st. mf, tv, th; Centerpark. 9 st. mf, tv, th, Løsning	Ingen bemærkninger
Per Rytters Vej 2 A, 2B, 2 C, 2 F, 2 G, 2 H, 2 J, 2 K, 2 L, Løsning	Ingen bemærkninger
Østre Ringgade, 62 A+B, 64 A+B, 66 A+B, 68 A+B, 70 A+B, 72 A+B, Hedensted	Oplæg til ombygning, se senere
Rørkærvej, 5 A+B, 7 A+B, 9 A+B, 11 A+B+C, 13 A+B+C, 15 A+B+C, 17A+B+C, 19 A+B, 21 A+B, 23 A+B+C, Hedensted	Oplæg til ombygning, se senere
Bytorvet 23, 1. Sal: A, B, C, D, E, F, G, H, K, L; 2. Sal: A, B, C, D, E, F, G, H, K, L, Hedensted	Ingen bemærkninger
Jasminvej: 2, 4, 12, 14, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 1A, 1 B, 3A, 3B, 3C, Rask Mølle	Domea har planlagt renovering af badeværelser, hvilket flugter med ønskerne Senior Service. Forventningen er, at renoveringen er gennemført i løbet af 4-6 år.
Kornelvej 3 A - 3G, Rask Mølle	Ingen bemærkninger
Toftevej, 27 A, B, C, D, E. F, G, Lindved, Vejle	Ingen bemærkninger
Åvangen, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, Uldum	Domea har planlagt renovering af badeværelser, hvilket flugter med ønskerne Senior Service. Forventningen er, at renoveringen er gennemført i løbet af 4-6 år.
Hjørnet af I.P. Hansens Vej og Passagen, Uldum	Ingen bemærkninger
Fælledvej, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Tørring	Ingen bemærkninger

Tabel 2 omhandler lokaliteter, hvor der udelukkende indstilles til ændringer i antallet af ældreboliger – der vil fortsat være ældreboliger til stede på lokaliteten. Tabel 3 omhandler lokaliteter, hvor ældreboligerne i området indstilles nedlagt.



Tabel 2. Ældrebolig-lokaliteter i Hedensted Kommune hvor der sker ændringer i antal boliger.

Lokalitet	Indstilling til ændringer (2011)	Status efter møde med boligselskab (2011)	Økonomi
Mølleparken 1-30, 7140 Stouby	10 boliger bør afhændes	<i>Juelsmindehalvøens Boligforening ønsker ikke at overtage de 10 boliger.</i> <i>Juelsmindehalvøens Boligforening undersøger muligheder for at reovere de resterende boliger.</i>	Restgæld pr. bolig er ca. 53.549 kr. Udgift ved nedlæggelse: 535.490 kr.
Lindvedvej 16 B - 22 B, Øster Snede	4 boliger adspurgt overtaget af Østjysk Boligselskab	<i>Østjysk boligselskab ønsker ikke at overtage boligerne.</i>	Restgæld pr. bolig er 0 kr. Udgift ved nedlæggelse: 0 kr.
Hybenvej: 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 12 A, 12 B, 12 C, 12 D, 12 E, 12 F, Rask Mølle	12 boliger nedlægges	<i>Domea ønsker ikke at overtage boligerne.</i>	Restgæld pr. bolig er ca. 247.439 kr. Udgift ved nedlæggelse: 2.969.268 kr.
Gl. Landevej, 64 A, B, C, D, E, F, H, I, K, J, 66 B, C, D, Lindved, Vejle	10 boliger nedlægges	<i>Domea ønsker ikke at overtage boligerne.</i>	Restgæld pr. bolig er ca. 212.314 kr./321.574 kr. Udgift ved nedlæggelse: 2.560.182 kr.
Egevej 9-37, 8783 Hornsyld	9 boliger afhændes (glasgangen)	<i>Juelsmindehalvøens Boligforening ønsker ikke at overtage de 9 boliger.</i> <i>Juelsmindehalvøens Boligforening undersøger muligheder for at reovere de resterende boliger (inkl. Birkevej)</i>	Restgæld pr. bolig er ca. 451.990 kr. Udgift ved nedlæggelse: 4.067.910 kr.
Smedetoften 2-13, 7150 Barrit	10 boliger bør afhændes	<i>Juelsmindehalvøens Boligforening ønsker ikke at overtage de 10 boliger.</i>	Restgæld pr. bolig er ca. 0 kr. Udgift ved nedlæggelse: 0 kr.
Museumsvænget 4-27, Glud, 8700 Horsens	7 boliger bør afhændes	<i>Juelsmindehalvøens Boligforening ønsker ikke at overtage de 7 boliger.</i> <i>Juelsmindehalvøens Boligforening undersøger muligheder for at reovere de resterende boliger.</i>	Restgæld pr. bolig er ca. 12.505 kr. Udgift ved nedlæggelse: 87.535 kr.
Ved Plejecenter Kirkedal, Kirkedalsvej 51A-51K, Rårup, 7130 Juelsminde	5 boliger bør afhændes	<i>Juelsmindehalvøens Boligforening ønsker ikke at overtage boligerne.</i> <i>Juelsmindehalvøens Boligforening undersøger muligheder for at reovere de resterende boliger.</i>	Restgæld pr. bolig er ca. 359.237 kr. Udgift ved nedlæggelse: 1.796.185 kr.
I alt	69 boliger		



Tabel 3. Ældreboliger i Hedensted Kommune, som foreslås nedlagt.

Lokalitet	Indstilling til ændringer (2011)	Status efter møde med boligselskab (2011)	Økonomi
Egehøjvej: 4, 6, 8, 10, Daugegård	4 boliger adspurgt overtaget af Østjysk Boligselskab	<i>Botræning i regi af Handicapafdelingen, som fortsætter. Hvis dette afsluttes forsøger man at udleje på alm. vilkår.</i>	Ingen ændringer.
Bottrupvej 13 A, B, C, Ølsted	3 boliger adspurgt overtaget af Østjysk Boligselskab	<i>Østjysk boligselskab overtager boligerne. Ommærket i 2013.</i>	Ingen kommunal udgift.
Vestervangsvej 2, 4, 10, 12, Korning, 8700 Horsens	4 boliger adspurgt overtaget af Østjysk Boligselskab	<i>Østjysk boligselskab ønsker ikke at overtage boligerne. Dialog om salg af boligerne.</i>	Salgsprisen forventes at modsvare restgælden i de 2 ældreboliger, der forventes solgt.
Rogårdsvej 1 A, 1 B, 1 C, Aale, Tørring	3 boliger nedlægges	<i>Domea ønsker ikke at overtage boligerne.</i>	Restgæld pr. bolig er ca. 188.290 kr. Udgift ved nedlæggelse: 564.870 kr.
Bakkesvinget 12-34, 7150 Barrit	12 boliger bør afhændes	<i>Domea ønsker ikke at overtage boligerne.</i>	Restgæld pr. bolig er ca. 514.029 kr. Udgift ved nedlæggelse: 6.168.348 kr.
Søndervang 6A og B, Ølholm	2 boliger bør afhændes	<i>Domea overtager udlejningsforpligtelsen. Ommærket i 2013.</i>	Ingen kommunal udgift
Østre Kirkevej 11A-11B, Hjarnø, 8700 Horsens	2 boliger bør afhændes	<i>Juelsmindehalvøens Boligforening ønsker ikke at overtage udlejningsforpligtelsen.</i> <i>I samarbejde med Juelsmindehalvøens Boligforening er der indledt dialog med lokalbefolkningen på Hjarnø om alternativ anvendelse af boligerne.</i>	Restgæld pr. bolig er ca. 758.813 kr. Udgift ved nedlæggelse: 1.517.626 kr.
I alt	30		

Som det fremgår af ovenstående tabeller, så omfatter ændringerne en stor del af ældreboligerne i kommunen, ligesom der også er tale om udgifter til restgæld på omkring 20 mio. kr.

Tabel 4 ser udelukkende på de ældreboliger, hvor der nedlægges boliger. De steder hvor forpligtelsen overtages af boligselskabet eller hvor boligerne anvendes af andre afdelinger er ikke medtaget her. Tabel 4 rangerer disse ældreboliger efter størrelse af den samlede restgæld.

Tabel 4. Lokalteter hvor der foreslås ældreboliger nedlagt.

Lokalitet	Antal boliger der nedlægges	Samlet udgift til indfrielse af restgæld	Tomgangsleje 2012	Tomgangsleje 2013
Smedetoften, Barrit	10	0,00	24.227	86.550
Lindvedvej 16B-22B, Øster Snede	4	0,00	1.077	9.576
Museumsvænget, Glud	7	87.535	4.710	193.248
Mølleparken, Stouby	10	535.490	40.657	215.834
Rogårdsvej 1 A - C + Hybenvej 12 A - F	3 (på)	564.870	77.348	147.790

	Rogårdsvej)			
Gl. Landevej 64 A – F	6	1.273.884	48.475	124.076
Gl. Landevej 64 H – K	4	1.286.298	32.317	98.230
Østre Kirkevej, Hjarnø	2	1.517.627	59.780	65.888
Kirkedalsvej 51A-K	5	1.796.188	70.899	198.836
Hybenvej 2 – 26	12	2.969.267	47.987	160.198
Egevej, Hornsyld	9	4.067.918	-1.262	131.958
Bakkesvinget 12-34, Barrit	12	6.168.355	341.106	372.763
<i>I alt</i>	<i>84</i>	<i>20.267.435</i>	<i>747.321</i>	<i>1.804.947</i>

Dertil skal lægges udgifter til tomgangsleje for Kuren i Juelsminde på 465.000 kroner i 2013.

Bilag 1 (bagerst) opsummerer yderligere nøgleoplysninger på økonomi, tomgangsleje m.m. for de udvalgte ældreboliger.

Efter nedlæggelse foreslås det, at de pågældende boliger rives ned, da boligerne ellers vil kunne sælges af boligselskaberne til en meget lav pris, og dermed vil kunne tiltrække ejendomspekulanter. Det betyder, at der, ud over udgifter til indfrielse af restgæld, og så vil være udgifter til opkøb af boligerne og udgifter til nedrivning. I alt forventes det, at de samlede udgifter vil være 25 mio. kr.

Denne investering er nødvendig af flere årsager. For det første er der tomgangsleje. I 2010 var der udgifter til tomgangsleje i de udvalgte boliger på ca. 350.000 kr. I 2011 steg denne udgift til ca. 550.000 kr., i 2012 er den som det fremgår af tabel 4 på ca. 750.000 kr. og toppede foreløbigt i 2013 med ca. 1,8 mio. kr. (2,25 mio. kr. inkl. Kuren). Udviklingen til tomgangslejen er således generelt stigende. Samtidig er det også væsentligt at påpege, at hensigten med at igangsætte disse nedlæggelser også er, at udvise rettidig omhu.

For det andet er det ikke økonomisk rentabelt, at anvende disse ældreboliger til andre formål. Således er det ikke lovligt, at anvende boligerne til andre kommunale formål, da der er tale om støttede boliger. Derudover er huslejen ofte for høj, hvis man alligevel vælger at forsøge at leje ud til andre borgere – boligernes økonomi er indrettet efter, at det er ældre visiterede borgere der bor der, og dermed også modtager boligydelse. For det tredje er boligerne ikke tidsvarende, ligesom der for det fjerde ofte vil være geografiske hensyn, der gør, at de er svære at udleje/benyttede til andre formål.

Østjysk Boligselskabs renovering af ældreboliger i Hedensted Kommune

For en række af de ældreboliger som det indstilles at Hedensted Kommune beholder er der tale om ældreboliger, der ikke er tidssvarende indrettet, og som giver udfordringer med arbejdsmiljøet.

Konkret er der tale om følgende ældreboliger: Rørkærvej 17a-23c, Øster Ringgade 62a-72b, Rørkærvej 5ab-9ab og 11abc, Rørkærvej 13-15abc, Snekpevej 22-38, Klydevej 2-40.

Østjysk boligselskab har igangsat planlægning af renovering af boligerne. Der er i planen af Østjysk Boligselskab skitseret en række forskellige modeller for renovering af boligerne. De tre mest realistiske modeller i forhold til den samlede økonomi, samt konsekvenser for beboerne er medtaget herunder i tabel 4. Tabel 4 viser hvor store boligudvidelser, der er tale om for de tre renoverings-strategier, samt de tilhørende økonomiske konsekvenser for henholdsvis beboere, der bor alene og par.



Tabel 4. Tre strategier for renovering af ældreboliger i Hedensted, samt økonomiske konsekvenser.

Konsekvenser Ombygningsmodel	Udvidelse	Estimeret huslejestigning pr. måned*	Vurderet konsekvens i husleje, pr. måned for beboerne efter boligydelse**	
Model A	ca. 4 m2	1.296	Alene-beboer	Ca. 20 kr. pr. måned
			Par	Ca. 350 kr. pr. måned
Model B	ca. 8 m2	1.080	Alene-beboer	Ca. 253 kr. pr. måned
			Par	Ca. 460 kr. pr. måned
Model D1	ca. 8 m2	1.508	Alene-beboer	Ca. 276 kr. pr. måned
			Par	Ca. 581 kr. pr. måned

*Baseret på et gennemsnit af en finansiering på mellem 2% og 3,4%, inkl. evt. statsstøtte. Estimat fra Østjysk Boligforening.

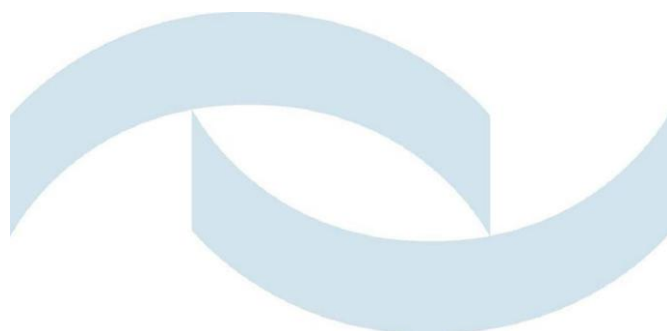
**Der er lavet vurderinger på alle tre "strategier" for de boligtyper, der eksisterer på de involverede adresser. Beregningerne baserer sig på en række af de nuværende beboere på adresserne, men skal dog tages med et vist forbehold. Blandt andet også fordi omstændighederne omkring renoveringerne fortsat er på et tidligt stadie. Der er samtidig tale om gennemsnitsbetragtninger.

Som det fremgår af tabel 4, så forventes der for model A huslejestigninger på mellem 20 kr. og 350 kr. pr. måned efter boligydelse afhængig af boligtype, størrelse og civilstatus. Huslejestigningerne er noget højere for model B og D1, men i begge modeller får man også dobbelt så mange ekstra kvadratmeter lagt til boligen.

Det skal bemærkes, at der vil være ekstra kommunale udgifter forbundet med huslejestigningerne, da der kun ydes 75% refusion på den boligydelse, som de visiterede borgere modtager. Imidlertid medfører ovenstående ændringer også, at antallet af ældreboliger falder, hvilket modsat sænker den kommunale udgift til boligydelse. Tilsammen forventes de to tal at gå op, og dermed at der ikke bliver øgede kommunale udgifter til boligydelse.

I alt forventes renoveringsplanerne at omfatte ca. 100 boliger. Efter selve påbegyndelsen af renoveringen er det målet, at alle boliger er renoveret efter 5 år. Forinden vil der gå en del tid med endelig projektering, planlægning og ansøgninger m.m. til Landsbyggefonden.

I forbindelse med renoveringen vil der blive tale om genhusning af nogle af beboerne. Østjysk Boligselskab og Senior Service vil i samarbejde finde den mest hensigtsmæssige strategi, som involverer færres mulige gener for beboerne.



BILAG 1

Lokalitet	Evt. hovedstol	Restgæld	Antal ældreboliger	Andre boliger i lånet?	Antal boliger der foreslås nedlagt	Resterende antal boliger på adressen efter nedlæggelse	Est. restgæld pr. bolig	Udgift til restgæld i forb. med nedlæggelse	Tomgangsleje i 2010	Tomgangsleje i 2011	Tomgangsleje 2012	Tomgangsleje 2013	Boligselskab
Smedetofte, Barrit		0	20	1	10	10	0	0	15.468	9.244	24.227	86.550	Juelsmindehalvøens Boligforening
Museumsvænget, Glud		262.606	20	1	7	13	12.505	87.535	0	11.662	4.710	193.248	Juelsmindehalvøens Boligforening
Mølleparken, Stouby		1.124.529	20	1	10	10	53.549	535.490	141.874	66.590	40.657	215.834	Juelsmindehalvøens Boligforening
Rogårdsvej 1 A – C + Hybenvej 12 A – F	9.455.400 1.337.000	420.728 1.273.884	9	0 0	3 (på Rogårdsvej)	6	188.290	564.871	15.978	14.424	77.348	147.790	Domea
Gl. Landevej 64 A – F	1.337.000	1.273.884	6	0	6	0	212.314	1.273.884	13.450	12.120	48.475	124.076	Domea
Gl. Landevej 64 H – K		1.286.298	4	0	4	0	321.575	1.286.298	8.966	8.080	32.317	98.230	Domea
Østre Kirkevej, Hjarnø		1.517.627	2	0	2	0	758.814	1.517.627	4.716	63.027	59.780	65.888	Juelsmindehalvøens Boligforening
Kirkedalsvej 51A-K		3.592.376	10	0	5	5	359.238	1.796.188	9.563	38.326	70.899	198.836	Juelsmindehalvøens Boligforening
Hybenvej 2 – 26	9.591.000	3.464.145	13	1	12	0	247.439	2.969.268	85.213	76.929	47.987	160.198	Domea
Egevej, Hornsyld		6.779.864	15	0	9	6	451.991	4.067.918	11.480	23.963	-1.262	131.958	Juelsmindehalvøens Boligforening
Bakkesvinget 12-34, Barrit		6.168.356	12	0	12	0	514.030	6.168.356	13.830	220.544	341.106	372.763	Domea
Lindvedvej 16B-22B, Øster Suede			10		6	4	0	0	21.180	4.780	1.077	9.576	Østjysk Boligselskab
I alt								20.267.435	341.718	549.689	747.321	1.804.947	

