

Anmodning om godkendelse af ommærkning af ungdomsboliger til familieboliger

25/3357 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Boligorganisationen B45 har ansøgt om ommærkning af 16 ungdomsboliger med forventet ombygning til 8 familieboliger, som Norddjurs kommune skal tage stilling til.

Ungdomsboligerne er placeret på De Lichtenbergs Vej 29A-29R i Grenaa, som er en del af afdeling 15 der i alt består af 59 ungdomsboliger på forskellige adresser.

Ungdomsboliger skal som udgangspunkt udlejes til boligsøgende under uddannelse og andre unge med særlige behov. Der er cirka 250 ungdomsboliger i Grenaa, som hører under almene boliger.

Som begrundelse for ansøgningen om ommærkning og den forventede ombygning i sammenhæng hermed har B45 oplyst følgende:

”Der er p.t. en del tomme ungdomsboliger i B45 - omkring 15-20 tomme boliger i gennemsnit pr. måned. Der udlejes via kommunen en del som flygtningeboliger, så det reelle tal er nok nærmere 25-30 tomme boliger. Derfor er det et stort ønske at reducere i antallet af ungdomsboliger.

Da de pågældende ungdomsboliger på De Lichtenbergs Vej i øvrigt står overfor en snarlig omfattende renovering, er det kun sund fornuft, at ommærke og ombygge dem til nogle mindre velegnede familieboliger. Disse kan herefter lejes af alle, inkl. unge og er således ikke forbeholdt ”unge under uddannelse”. Efter en ombygning vil stuelejlighederne i øvrigt blive mere tilgængelige for dårligt gående beboere og dermed vil det komme mange flere til gode fremover. Især da der er rigeligt med ungdomsboliger forbeholdt unge under uddannelse.

Hvis ommærkningen godkendes af kommunen, vil vi herefter gå i gang med at lave et egentlig renoverings/ombygningsprojekt, som efterfølgende vil blive fremsendt til godkendelse hos kommunen.”

Forvaltningen har vurderet, at der ikke længere er behov for ungdomsboliger i det omfang, som der var ved etableringen af boligerne. Dette synspunkt er også blevet delt på styringsdialogmøderne de seneste par år.

Ligeledes er prioriteringen af placeringen af ungdomsboligerne i byen ændret. Det har gjort placeringen på De Lichtenbergs Vej 29A-29R overflødig. Da der samtidig er en stor søgning til familieboliger i området, har B45 besluttet at søge om ommærkning af ungdomsboligerne til familieboliger. Boligerne vil blive ombygget til 8 boliger ved sammenlægninger.

Ombygningen finansieres af boligorganisationens egne midler og altså uden støtte.

Efter reglerne i Almenboligloven kan den almene boligorganisation ved udlejningsvanskeligheder med Kommunalbestyrelsens godkendelse, udleje almene ungdomsboliger som almene familieboliger eller almene ældreboliger. Kommunalbestyrelsen kan senere beslutte, at boligerne igen skal udlejes til den oprindelige målgruppe.

Ved permanente udlejningsvanskeligheder kan ungdomsboligerne ommærkes til almene familie- eller ældreboliger, som B45 har ansøgt om godkendelse til i denne sag.

B45 vurderer, at der er tale om permanente udlejningsvanskeligheder og ansøger derfor om Kommunalbestyrelsens godkendelse af, at der sker en ommærkning af de pågældende 16 ungdomsboliger til almene familieboliger jf. almenboliglovens § 3. nr. 6. Heraf fremgår det, at almene familieboliger kan være ”Almene ungdoms- og ældreboliger, som Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler fremover skal mærkes som familieboliger.”

Det er oplyst, at ommærkningen og boligernes fusion med afd. 15 er godkendt på afdelingsmøder den 21. februar og 4. april 2024, og organisationsbestyrelsen den 29. oktober 2024 og endelig af repræsentantskabet den 11. november 2024.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Ingen væsentlig sammenhæng.

Økonomiske konsekvenser

Ungdomsboligerne er finansieret efter tidligere lovgivning med 80% realkreditlån og 20% statslån.

Det fremgår ikke om B45 har indhentet accept hos Udbetaling Danmark af, at finansiering af boligerne kan fortsætte uændret ved ommærkningen til familieboliger, og om der kan ske en opdeling af finansieringen.

Lovgrundlag

§52 stk. 3 i Almenboligloven

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at de 16 ungdomsboliger ommærkes og ombygges til 8 familieboliger under forudsætning af, at Udbetaling Danmark accepterer, at finansieringen kan fortsætte uændret, og at der kan ske opsplitning af finansieringen.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 23-06-2025

Tiltrådt.

Afbud:

Aleksander Myrhøj (F)

Bilag: