

## Godkendelse af konvertering af boliger

24/4499      Åben Sag

### Sagsgang

EVK, ØK, KB

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har konstateret en uoverensstemmelse mellem registreringen af boliger og den faktiske anvendelse af henholdsvis ældreboliger og ældrevenlige familieboliger beliggende i Grenaa og ejet af boligselskabet B45.

Sagen omfatter følgende boliger:

- Posthaven, 33 ældrevenlige familieboliger, garanti stillet på 6 boliger
- Havnevej, 14 ældreboliger
- Sønderport, 8 ældreboliger
- Ålunden, 24 ældreboliger
- Storegade, 9 ældreboliger
- Åhavevej 1-25 og 2-22, 34 ældreboliger

I denne sag skal forslaget om konvertering af ovenstående boliger godkendes, så der er overensstemmelse mellem registreringen af boligerne og den faktiske anvendelse.

### Forskellen mellem ældreboliger og ældrevenlige familieboliger

Generelt gælder det jf. almenboligloven, at en ældrebolig er indrettet specifikt til ældre borgere med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Der er ikke tilknyttet fast personale til ældreboliger, som der er til plejeboliger, hvorfor borgerne i overvejende grad skal kunne klare sig selv. Det er dog muligt at modtage hjemmepleje i en ældrebolig.

Det er Kommunalbestyrelsen, der visiterer borgere i personkredsen til en ældrebolig. Er der venteliste tildeles boligen til den borger, som har det største behov.

Ældrevenlige familieboliger er derimod ikke målrettet en bestemt målgruppe og tildeles efter de almindelige ventelisteregler i henhold til først-til-mølle-princippet.



### Konsekvenserne af uoverensstemmelsen mellem registrering og anvendelse

Uoverensstemmelsen mellem boligernes registrering og deres faktiske anvendelse af boligerne kan have konsekvenser for både borgerne og kommunen. For borgerne har registrering betydningen betydning for retten til boligydelse, mens det for kommunen kan have betydning for mellemkommunal refusion.

### Forslag til konvertering af boliger

For at sikre, at boligernes registrering stemmer overens med deres faktiske anvendelse, har forvaltningen i samarbejde med boligselskabet B45 udarbejdet følgende:

- *Posthaven:* De 33 ældrevenlige familieboliger ændrer status, så de fremover registreres som ældreboliger. Dermed får kommunen visitationsretten til boligerne.  
Der vil dog være en udfordring i forhold til udredelsen af den lange venteliste, idet nogle borgere ikke tilhører målgruppen for ældreboliger, men har været skrevet op i en årrække.
- *Havnevej, Sønderport, Ålunden og Storegade:* De i alt 55 ældreboliger konverteres til ældrevenlige familieboliger. Visitationen af disse boliger forbliver derved hos B45, og boligerne udlejes fremover efter reglerne om almindelige ventelister.  
Da der ikke længere foregår visitation i B45-regi, vil kommunen skulle anvende sin anvisningsret, hvis en borger, der ikke er visiteret til en ældrebolig, har brug for en mere akut bolig. Kommunens garantiforpligtelse for disse lejemål bortfalder som udgangspunkt.
- *Garantiforpligtelse:* Kommunen har i dag garantiforpligtelsen for seks lejemål i Posthaven. Det foreslås, at kommunen i forbindelse med konverteringen overtager garantiforpligtelsen for samtlige 33 lejemål i Posthaven, hvilket udvider garantiforpligtelsen med 27 lejemål. Til gengæld nedskrives kommunens garantiforpligtelser for de boliger, der ændrer status fra ældreboliger til familieboliger, med et tilsvarende antal lejemål. Kommunens samlede garantiforpligtelse forbliver dermed uændret i forhold til antal lejemål.

B45 har godkendt løsningsforslaget på bestyrelsesmødet den 28. februar 2026.

Når forslaget er endeligt politisk godkendt, kan konverteringen af boligerne træde i kraft.

### **Økonomiske konsekvenser**

Konverteringen af boliger kan medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Da Norddjurs Kommune er garantistiller for boligerne betyder det også, at Norddjurs Kommune skal afholde udgifterne til eventuel tomgangshusleje og istandsættelse. Forvaltningen forventer ikke, at dette vil medføre yderligere omkostninger end i dag, da boligerne i Posthaven er attraktive.

Borgere, der er visiteret til en ældrebolig, kan modtage forhøjet boligydelse. Har borgerne beboet en bolig, der ikke var registreret korrekt, kan de rejse krav om kompensation, hvis de ikke blev informeret herom ved indflytning.

Herudover kan borgere, som er visiteret til en ældrebolig få forhøjet boligydelse. Hvis borgerne har boet i en bolig, som ikke er registreret som ældrebolig, har borgerne ikke fået forhøjet boligydelse. Disse borgere kan gøre krav mod kommunen for manglende boligydelse, såfremt de ikke er oplyst om dette ved indflytning.

### **Lovgrundlag**

Almenboliglovens § 5 stk. 1 nr. 10, Almenboliglovens § 3 stk. 1 nr. 6.

### **Indstilling**

Vej- og Ejendomschefen indstiller, at konverteringen af boliger godkendes.

### **Beslutning i Erhvervs-, Vækst- og Klimaudvalg den 30-04-2026**

Tiltrådt.

### **Bilag:**