

# **REFERAT Ældre- og Handicapudvalget 2022-2025 d. 11-03-2025**

**Mødedato** Tirsdag d. 11. marts 2025 kl. 08:30

**Mødested** Udvalgsværelset, 3.s.54, Ørbækvej 100, indgang B

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
B-sag: Udviklingsplan Solbakken, nedrivning af utidssvarende ældreboliger.....	4
Besøgsdag for udvalget på Plejehjemmet Herluf Trolle og Plejehjemmet Blomsterdalen.....	7
D-sag: Aktuelle sager.....	8

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.00-G01-5-24

## **Sagsresumé**

Godkendelse af dagsorden til møde i Ældre- og Handicapudvalget den 11. marts 2025.

## **Indstilling**

Sagen fremsendes til orientering.

## **Beslutning**

Ældre- og Handicapudvalget godkendte dagsordenen.

## **Punkt 2: B-sag: Udviklingsplan Solbakken, nedrivning af utidssvarende ældreboliger**

03.02.00-P20-5-20

### **Sagsresumé**

Denne sag handler om boligområdet Solbakken, der den 1. december 2020 kom på listen over omdannelsesområder (tidligere kaldet ghettoområder).

Byrådet godkendte den 16. juni 2021 den lovbestemte udviklingsplan for området, der skal nedbringe andelen af almene familieboliger til 40%.

Sagen handler om nedrivning af de 34 ældreboliger i afdeling 319 Hesselhaven beliggende Døckerslundsvej 185-253, 5000 Odense C. Tiltaget er et af redskaberne i udviklingsplanen for at opnå målet med færre almene boliger.

Nedrivning af en almen boligorganisations boliger skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Dette skyldes, at afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde. Grundarealet vil efterfølgende blive solgt fra i form af privat matrikel. Herefter vil der ske, byggemodning og salg af areal til opførelse af nye private boliger og erhverv.

Denne sag behandles også på Ældre- og Handicapudvalgets møde den 11. marts 2025.

### **Effekt**

Sagen har ingen konsekvenser for Odensemålene.

### **Indstilling**

**By- og Kulturforvaltningen** og **Ældre- og Handicapforvaltningen** indstiller til respektive udvalg, at udvalgene godkender:

1. Nedlæggelse og nedrivning af 34 almene ældreboliger, afdeling 319 Hesselhaven.
2. Erstatning til 34 nye almene ældreboliger i Velfærdens Fundament med kommunal anvisningsret.

### **Beslutning**

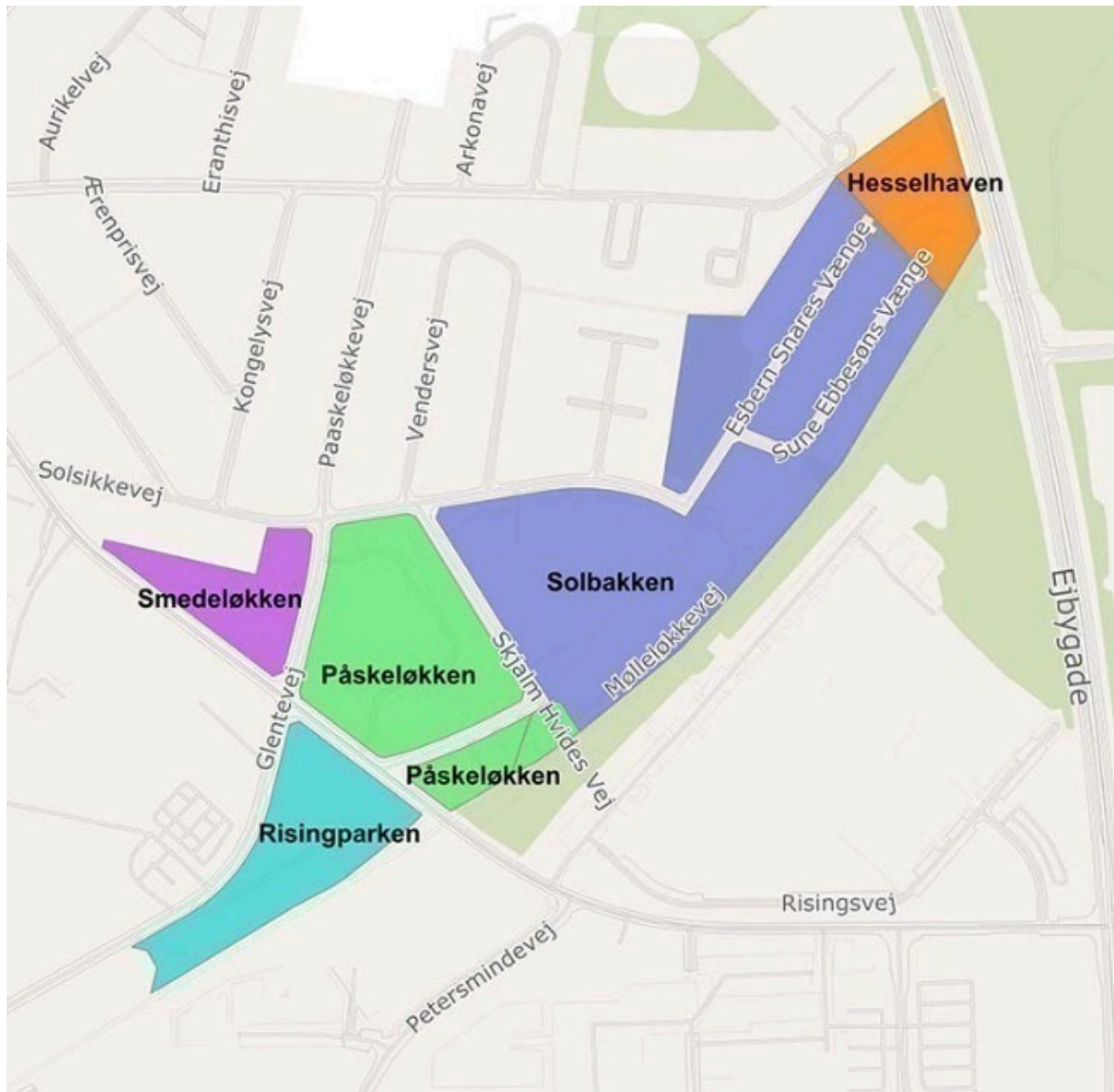
**Ældre- og Handicapudvalget** godkender indstillingen.

### **Sagsfremstilling**

Den 1. december 2020 kom boligområdet Solbakken på listen over omdannelsesområder (tidligere kaldet ghettoområder), som forpligter nedbringelse af almene familieboliger til 40%.

Byrådet godkendte den 16. juni 2021 den lovbestemte udviklingsplan, der skal nedbringe andelen af almene familieboliger til 40%. Planen baserer sig på ommærkning til ungdoms- eller ældreboliger og nedrivning af Hesselhaven.

Denne sag handler om nedrivning af de 34 ældreboliger i afdeling 319 Hesselhaven beliggende Døckerslundsvej 185-253, 5000 Odense C, som fremstår nedslidte og utidssvarende. Nedrivning er et af redskaberne i udviklingsplanen for at nedbringe antallet af almene boliger mod opførelse af nye private boliger eller erhverv.



Solbakken er et boligområde med 644 boliger og cirka 1300 beboere. Området består af boligafdelingerne Påskeløkken, Solbakken og Hesselhaven (Civica), Risingparken (FAB), Smedeløkken (OBO). Solbakken ligger i bydelen Rising, som ligger to kilometer fra Odense bymidte. Rising er en bydel med blandede boligformer fra 1950'erne og 60'erne.

#### **Nedlæggelse og nedrivning af almene ældreboliger**

Den 16. juni 2021 godkendte byrådet den lovbestede udviklingsplan for Solbakken mv., herunder at Hesselhavens matrikel inddrages med sigte på nedrivning og udvikling af en privat investor. Nedrivningen forudsættes tildeling af kommunalt grundkapitaltilskud til opførelse af 34 nye almene boliger i Odense.

På baggrund af ældreboligernes størrelse og indretning har By- og Kulturforvaltningen i samråd med Civica, som ejer Hesselhaven, vurderet, at en omdannelse ikke er muligt. Dette skyldes, at adgangsforhold og indretning ikke lever op til nutidens krav til en tidssvarende ældrebolig.

Nedrivning af en almen boligorganisations boliger skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Dette skyldes, at afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde. Grundarealet vil efterfølgende blive solgt fra i form af privat matrikel. Herefter vil der ske, byggemodning og salg af areal til opførelse af nye private boliger og erhverv.

Afdelingens lån er udløbet. Der udestår, en restgæld på ca. 1,6 mio. kr. i form af forbedringslån og indskudsbetaling fra eksisterende lejere. Omkostningerne til nedrivning af de eksisterende boliger afholdes af Civica.

#### **Dialog med beboerne om genhusning**

Boligerne er alle anvist af Ældre- og Handicapforvaltningen. Der vil derfor være tæt dialog med beboerne om genhusning, hvor der tages størst muligt hensyn til deres ønsker og behov. Den forventede opstart for nedrivning af

Hesselhaven er april 2026. Inden dette tidspunkt, har alle beboerne fået tildelt en ny tilsvarende bolig.

Forvaltningen gør opmærksom på, at udfasning af de eksisterende ældreboliger kan medføre en øget risiko for tomgangsleje i en kortere periode. Dette skyldes, at det kan være vanskeligt at udleje boliger, hvor kommunen har opsagt lejemålet. Aktuelt er 12 af boligerne ikke lejet ud.

#### **Erstatning for nedrivning af ældreboliger**

Forvaltningen forventer, at nedrivningen af de eksisterende 34 ældreboliger vil svare nogenlunde til etablering af de nye ældreboliger i Velfærdens Fundament, og at der dermed ikke vil ske en udvidelse af kapaciteten.

Nedrivningen forudsætter tildeling af kommunalt grundkapitaltilskud af Hesselhaven, til 34 nye ældreboliger, i tilknytning til de 2 kommunale plejehjem der skal opføres i Velfærdens Fundament.

Ældreboligerne tænkes opført som en selvstændig almen boligafdeling.

Ældre- og Handicapudvalget får anvisningsret til boligerne med deraf følgende garantiforpligtigelse for evt. udgifter til tomgangsleje.

Ældre- og Handicapudvalget gav på udvalgsrådet den 2. maj 2023 en tilbagemelding til forligskredsen under Velfærdens Fundament, som handlede om, at udvalget ønsker, ”at der etableres almene ældre- og handicapvenlige boliger i tilknytning til kommunale plejehjem, for at skabe synergi for borgerne”.

#### **Økonomi**

Denne sag har ingen økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, da der alene er tale om en reservation af grundkapital.

## **Punkt 3: Besøgsdag for udvalget på Plejehjemmet Herluf Trolle og Plejehjemmet Blomsterdalen**

00.22.00-G01-10-24

### **Sagsresumé**

Ældre- og Handicapudvalget skal på besøg på Plejehjemmet Herluf Trolle og Plejehjemmet Blomsterdalen.

Programmet er vedlagt som bilag.

### **Beslutning**

Orientering givet.

### **Bilag**

Besøgsdag for ÆHU 2025

## **Punkt 4: D-sag: Aktuelle sager**

00.22.00-G01-10-24

### **Sagsresumé**

- Ophævelse af skærpet tilsyn på botilbuddet Munkehatten.

### **Indstilling**

Sagen fremsendes til orientering.

### **Beslutning**

Orientering givet.