



**Bilag 3. Budgetnotat vedrørende prioriteret moderniseringsplan af boliger til udsatte borgere**

24. juni 2011

**Baggrund**

I aftalen om København i Vækst blev det aftalt, at Socialforvaltningen skulle udarbejde en prioriteret plan for modernisering og energirenovering af boliger til borgere med sindslidelse, handicap samt andre udsatte borgere.

Sagsnr.  
2010-179275

Dokumentnr.  
2011-450440

Socialforvaltningen har i samarbejde med Københavns Ejendomme og Økonomiforvaltningen udarbejdet en prioriteret plan, der vil løfte bolig- og klimastandarden for 366 boliger for en samlet sum af 296 mill.kr.

Sagsbehandler  
Katrine Madsen

Planen vil i sin helhed medføre at:

- 155 boliger borgere med sindslidelse og 39 borgere med handicap får en tidssvarende bolig med eget bad og køkken
- At sikkerhed og fleksibilitet for 104 krisepladser optimeres
- samt at boligstandarden for 68 længerevarende pladser til hjemløse forbedres
- at der kommer en årlig besparelse i energiforbrug på 928 t.kr., hvoraf ca. 2/3. fordeles til beboerne og 1/3 til Københavns Kommune
- at der indhentes en årlig CO2 fortrængning på 266 ton

Planen er udarbejdet således, at der frit kan vælges imellem de forskellige moderniseringsprojekter, herunder om der ønskes modernisering af boligforhold eller en energi- og klimarenovering af bygningen. Nogle projekter er dog nybyggeri, hvorfor energi- og klimarenoveringen ikke kan vælges fra.

Socialforvaltningen har eller er ved at modernisere 334 boliger til borgere med handicap og 287 boliger til borgere med sindslidelse som er finansieret af Kickstart København og moderniseringsplanen. Derudover moderniseres 84 pladser i krisecentre og hjemløsetilbud.

Hvis den fulde plan gennemføres vil der fortsat mangle at blive moderniseret:

- 320 boliger til borgere med handicap og sindslidelse, heraf 24 boliger til borgere med handicap og 296 boliger til borgere med sindslidelse. Estimeret til at koste 373 mill. kr.
- 109 krisecenter pladser. Estimeret til at koste 17,4 mill. kr.
- 64 pladser på Hørhuset og 59 pladser på Sundholmen til hjemløse. Estimeret til at koste 13,4 mill. kr. for modernisering af Hørhuset. Yderligere modernisering af Sundholmen er ikke prioriteret.

Planen er opdelt i 3 pakker, der beskrives i følgende bilag:

**Bilag 1. Pakke 1 - modernisering af 194 boliger til borgere med handicap og sindslidelse**

**Bilag 2. Pakke 2 – opgradering og klimarenovering af 104 krisecenter pladser**

**Bilag 3. Pakke 3 – modernisering af 68 længerevarende pladser til udsatte borgere**

Derudover fremgår i bilag 4 en samlet oversigt over alle de projekter, der er prioriteret.

## **Budgetnotat vedrørende prioriteret moderniseringsplan af boliger til udsatte borgere**

### **Pakke 1 - modernisering af 194 boliger til borgere med handicap og sindslidelse**

#### **Baggrund**

I aftalen om København i Vækst blev det aftalt, at Socialforvaltningen skulle udarbejde en prioriteret plan for modernisering og energirenovering af boliger til borgere med sindslidelse, handicap samt andre udsatte borgere.

Det foreslås i pakke 1, at der moderniseres 194 boliger til borgere med handicap og sindslidelse til en samlet pris på 155 mill. kr. Projekterne har en størrelsesorden fra 12 – 98,6 mill. kr.

Pakken vil i sin helhed medføre at:

- 155 boliger borgere med sindslidelse og 39 borgere med handicap får en tidssvarende bolig med eget bad og køkken
- at der kommer en årlig besparelse i energiforbrug på 505 t. kr.
- at der indhentes en årlig CO2 fortrængning på 145 ton

Forslaget vil bidrage til at opfylde Socialudvalgets pejlemærker om at få flere tidssvarende boliger til borgere med handicap samt at flere borgere fra de socialpsykiatriske bocentre flytter i en mere selvstændig bolig. Samtidig understøtter det Københavnerfortællingens målsætning om få en mangfoldig og mere klimavenlig by.

#### **Indhold**

Forslaget indeholder at:

- Det socialpsykiatriske botilbud Ringbo flytter fra Gladsaxe til København. Budgetforslaget er allerede godkendt af Socialudvalget, men udvides med 19,8 mill. kr. da det også indeholder klimarenovering af de 1-2 plejehjem, der forventes at blive overtaget fra Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Budgetforslaget er godkendt af Socialudvalget den 15. Juni 2011.
- Minimum 4 utidssvarende bofællesskaber med i alt 20 pladser til borgere med sindslidelse på Nørrebro og Nordvest flyttes til nybyggeri i et byområde med mindre koncentration af udsatte
- Handicapbotilbuddet Møllehuset med i alt 13 borgere får etableret nye boliger og samles samtidig med tilbuddet

Guldbergs Have med 7 pladser for at opnå en højere driftsoptimering

- At minimum 4 utidssvarende bofællesskaber med i alt 19 pladser til borgere med handicap flytter til nybygget opgangsbofællesskab i fx Sundevedsgade på Vesterbro

Begge forslag vil medføre, at borgerne vil få boliger på op til 65 m<sup>2</sup> med eget bad og køkken. Beboerne har i dag værelser på 13-15 m<sup>2</sup>, hvor 3-4 deler badeværelse og op til 12 deler køkken.

Overtagelsen af de 1-2 plejehjem til Ringbo er koordineret med Sundheds- og Omsorgsforvaltningens moderniseringsplan.

### De økonomiske konsekvenser

I alt søges der om 155 mill. kr. til modernisering af 155 boliger borgere med sindslidelse og 39 borgere med handicap. Moderniseringen af Ringbo er jf. det allerede godkendte budgetforslag eksklusiv deponering og tomgangshusleje. De øvrige projekter er inklusiv deponering og tomgangshusleje.

Flytningen af Ringbo til København er afhængig af at der kan overtages to plejehjem fra Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i 2013-2014. Dette vurderes af begge forvaltninger at være muligt på nuværende tidspunkt, men afhænger af endelig politisk godkendelse i 2012 at plejehjemmene lukkes ned efter planen.

**Tabel 1. Anlægsudgifter og afledte serviceudgifter**

1.000 kr. – 2012 p/l	2012	2013	2014	2015	*
<b>Flytning af Ringbo til København</b>					
- Forprojektering					*
- Anlægsudgifter inkl. flytteudgifter, montering og indskud		47.051	47.051	3.936	
<b>Anlægsudgifter i alt</b>		<b>47.051</b>	<b>47.051</b>	<b>3.936</b>	
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
- Projektledelse i Socialforvaltningen	187,8	187,8	187,8		
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>	<b>187,8</b>	<b>187,8</b>	<b>187,8</b>		
<b>Etablering af opgangsbofællesskab til borgere med sindslidelse</b>					
- Forprojektering	500				*
- Anlægsudgifter inkl. flytteudgifter, montering og indskud		20.346	1.000		
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>500</b>	<b>20.346</b>	<b>1.000</b>		
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
- Projektledelse i Socialforvaltningen	77	77			
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>	<b>77</b>	<b>77</b>			

<b>Modernisering af handicap botilbuddet Møllehuset</b>					
- Forprojektering	500				*
- Anlægsudgifter inkl. flytteudgifter, montering og indskud		11.063	700		
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>500</b>	<b>10.797</b>	<b>700</b>		
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
- Projektledelse i Socialforvaltningen	43	44			
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>	<b>43</b>	<b>44</b>			
<b>Etablering af opgangsbofællesskab til unge med handicap</b>					
- Forprojektering		500			*
- Anlægsudgifter inkl. flytteudgifter, montering og indskud			19.850	1.000	
<b>Anlægsudgifter i alt</b>			<b>21.500</b>		
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
- Projektledelse i Socialforvaltningen		75	75		
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>		<b>75</b>	<b>75</b>		
<b>Total</b>	<b>1.308</b>	<b>79.434</b>	<b>68.864</b>	<b>4.936</b>	

Note: \*-markeringer betyder at bevillingen i 2012 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.

## Tidsangivelse

**Tabel 2. Tidsangivelse for anlægsprojekt – øvrige projekter**

Anlægsaktivitet, tidsangivelse	2012				2013				2014				2015			
	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv
<b>Etablering af opgangsbofællesskab til borgere med sindslidelse (nybyggeri)</b>																
- Forprojektering afsluttet	x															
- Udbud gennemført		x														
- Anlægsbevilling givet					x											
- Opførelse igangsat									x							
- Opførelse afsluttet										x						
- Facilitet ibrugtaget											x					
<b>Modernisering af handicap botilbuddet Møllehuset (nybyggeri)</b>																
- Forprojektering afsluttet			x													
- Udbud gennemført				x												
- Anlægsbevilling givet							x									
- Opførelse igangsat											x					
- Opførelse afsluttet												x				



I øjeblikket er der gunstige vilkår for byggeri herunder at få bygget til en fornuftig pris, samtidig med at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen forlader løbende plejehjem, der kan ombygges til boliger for borgere med sindslidelse. Dog skal der generelt tages forbehold for tidsplan og økonomi ifbm. uforudsete eksterne processer, såsom endelig vurdering af de forladte plejhjems stand, behov for ændringer i lokalplaner (primært ved nybyggeri), samt ændring i markedsforholdene på boligområdet.

**Tabel 3. Risici**

<b>Særlige risici vedr. overholdelse af økonomi</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Konsekvens</b>
Stigning i udgifter til etablering (nybyggeri og plejehjem)	At udgifterne til ombygning og nybyggeri overstiger anlægsbeløbet, som følge af uforudsete krav til byggeriet og/eller stigende efterspørgsel på boligmarkedet	At Socialforvaltningen må regulere på kravene til boligerne.
Vedligeholdelsesstandard for konkrete plejehjem	Generelt forlader Sundheds- og Omsorgsforvaltningen plejhjemmene på grund af størrelsen af plejhjemmene er for små til at kunne ombygge, hvis driftsomkostninger skal holdes nede. Men der er også en risiko for at de konkrete plejehjem ikke egner sig ombygning pga. dårlig vedligeholdelse eller bygningsmæssige fejl	At der må findes andet eksisterende byggeri der kan ombygges, eller at der bygges flere nye boliger
<b>Særlige risici vedr. overholdelse tidsplanen</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Konsekvens</b>
Ændringer til lokalplan (primært nybyggeri)	At byggeriet medfører at der skal vedtages en ændring i lokalplanen	At tidsplanen ikke kan overholdes
Manglende udbud, herunder modtagelse af kvalificerede tilbud	At der bliver mindre konkurrence imellem udbydere, som medfører at der	Gennemførelse af flere udbudsrunder eller at kravene til byggeriet skal

	kommer relevante bud	færre	revideres
--	-------------------------	-------	-----------

### Tidligere afsatte midler

**Tabel 4. Afsatte midler på området i tidligere budgetaftaler:**

1.000 kr. (løbende p/l)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Afsatte midler i budgetaftale 2009</i>						
- Modernisering af Sundbygård og Sundbyvang		72.432	0	0	24.052	
<i>Afsatte midler i Kickstart København (2010)</i>						
-Flytning af Hedelund til København		34.000				
<i>Afsatte midler i budgetaftale 2010:</i>						
-Etablering af 64 boliger til borgere med sindslidelse og handicap			18.308	18.656		
-Etablering af 12 afskærmningspladse r til borgere med handicap	2.841	9.459				
<i>Afsatte midler i budgetaftale 2011:</i>						
-Etablering af 24 solistboliger i Ny Ellebjerg			4.400			
-Etablering af 48 boliger til borgere med handicap			14.400	14.400		
-Etablering af 48 boliger til hjemtagning af borgere med handicap		14.400	2.700	24.300		
<b>Afsatte midler i alt</b>	2.841	130.291	39.808	57.356	24.052	
Heraf forbrugt	2.481	47.321				



## **Budgetnotat vedrørende prioriteret moderniseringsplan af boliger til udsatte borgere**

### **Pakke 2 – opgradering og klimarenovering af 104 krisecenter pladser**

#### **Baggrund**

I aftalen om København i Vækst blev det aftalt, at Socialforvaltningen skulle udarbejde en prioriteret plan for modernisering og energirenovering af boliger til borgere med sindslidelse, handicap samt andre udsatte borgere. Der er i den forbindelse udarbejdet 3 pakker.

Det foreslås i pakke 2, at 104 krisecenterpladser til kriseramte enlige med eller uden børn opgraderes og klimarenoveres til en samlet pris på 34,7 mill. kr. Projekterne har en størrelsesorden på 12,6-22,2 mill. kr.

Pakken vil i sin helhed medføre at:

- 104 krisecenterpladser vil få en fleksibel indretning, der samtidig øger borgernes sikkerhed
- at der kommer en årlig besparelse i energiforbrug på 230 t. kr.
- at der indhentes en årlig CO2 fortrængning på 64 ton

Forslaget understøtter Københavnerfortællingens målsætning om at få en mangfoldig og mere klimavenlig by.

#### **Indhold**

Forslaget indeholder:

- Klima- og energirenovering af de to krisecentre Egmontgården og Garvergården
- Opgradering af de to krisecenters indretning så sikkerheden for borgerne forstærkes vha. bedre indgangspartier, dørtelefoner og videoovervågning. Samtidig øges fleksibiliteten af pladserne ved at forbedre indretningen så boligerne kan blive større eller mindre alt efter behov.

Der vil fortsat mangle at energi- og klimarenovere 109 pladser, hvis forslaget gennemføres.

#### **De økonomiske konsekvenser**

**Tabel 1. Anlægsudgifter og afledte serviceudgifter**

<b>1.000 kr. – 2012 p/l</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>*</b>
<b>Egmontgården</b>					
- Forprojektering	500				*

- Anlægsudgifter inkl. flytteudgifter, montering og indskud		21.515			
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>500</b>	<b>21.515</b>			
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
- Projektledelse i Socialforvaltningen	77	77			
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>	<b>77</b>	<b>77</b>			
<b>Garvergården</b>					
- Forprojektering		500			*
- Anlægsudgifter inkl. flytteudgifter, montering og indskud			12.012		
<b>Anlægsudgifter i alt</b>			<b>12.600</b>		
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
- Projektledelse i Socialforvaltningen		44	44		
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>		<b>44</b>	<b>44</b>		
<b>Total</b>	<b>577</b>	<b>22.136</b>	<b>12.056</b>		

Note: \*-markeringer betyder at bevillingen i 2012 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.

## Tidsangivelse

**Table 2. Tidsangivelse for anlægsprojekt – øvrige projekter**

Anlægsaktivitet, tidsangivelse	2012				2013				2014				2015			
	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv
<b>Garvergården</b>																
- Forprojektering afsluttet					x											
- Udbud gennemført						x										
- Anlægsbevilling givet							x									
- Opførelse igangsat								x								
- Opførelse afsluttet										x						
- Facilitet ibrugtaget											x					
<b>Egmontgården</b>																
- Forprojektering afsluttet							x									
- Udbud gennemført								x								
- Anlægsbevilling givet									x							
- Opførelse igangsat										x						
- Opførelse afsluttet												x				
- Facilitet ibrugtaget													x			

## Risikovurdering i anlægsprojekter

I øjeblikket er der gunstige vilkår for byggeri herunder at få bygget til en fornuftig pris. Dog skal der generelt tages forbehold for tidsplan og økonomi ifbm. uforudsete eksterne processer, såsom endelig vurdering projektering af renovering, samt ændring i markedsforholdene på boligområdet.

**Tabel 3. Risici**

<b>Særlige risici vedr. overholdelse af økonomi</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Konsekvens</b>
Stigning i udgifter til renovering	At udgifterne til ombygning overstiger anlægsbeløbet, som følge af uforudsete krav til byggeriet og/eller stigende efterspørgsel i byggerisektoren	At Socialforvaltningen må regulere på kravene ombygningen
<b>Særlige risici vedr. overholdelse tidsplanen</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Konsekvens</b>
Manglende udbud, herunder modtagelse af kvalificerede tilbud	At der bliver mindre konkurrence imellem u d b y d e r e , s o m medfører at der k o m m e r f æ r r e relevante bud	Gennemførelse af flere udbudsrunder eller at kravene til byggeriet skal revideres

**Tidligere afsatte midler****Tabel 4. Afsatte midler på området i tidligere budgetaftaler:**

<b>1.000 kr. (løbende p/l)</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<i>Afsatte midler i budgetaftale 2009</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Afsatte midler i Kickstart København (2010)</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Afsatte midler i budgetaftale 2011:</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Afsatte midler i København i Vækst 2011</i>	0	4.600	0	0	0	<b>0</b>
-Ombygning af Baltic		4.600				
<b>Afsatte midler i alt</b>		4.600				
Heraf forbrugt		0				

## **Budgetnotat vedrørende prioriteret moderniseringsplan af boliger til udsatte borgere**

### **Pakke 3 – modernisering af 68 længerevarende pladser til udsatte borgere**

#### **Baggrund**

I aftalen om København i Vækst blev det aftalt, at Socialforvaltningen skulle udarbejde en prioriteret plan for modernisering og energirenovering af boliger til borgere med sindslidelse, handicap samt andre udsatte borgere. Der er i den forbindelse udarbejdet 3 pakker.

Det foreslås i pakke 3, at 68 pladser til hjemløse og borgere med misbrug får forbedret deres boligstandard samtidig med at bygningerne energioptimeres til en samlet pris på 107,3 mill. kr. Projekterne har en størrelsesorden på 12,2 – 95,1 mill. kr.

Forslaget vil i sin helhed medføre at:

- 68 pladser til hjemløse og borgere med misbrug får en bedre boligstandard
- at der kommer en årlig besparelse i energiforbrug på 110 t. kr.
- at der indhentes en årlig CO2 fortrængning på 13 ton

Forslaget vil bidrage til at opfylde Socialudvalgets pejlemærker om:

- Færre borgere ender i langtidsfattigdom
- Flere borgere med misbrug får en tidligere indsats
- Flere borgere med misbrug kommer i behandling
- Flere hjemløse får og fastholder egen bolig

Samtidig understøtter det Københavnerfortællingens målsætning om at få en mangfoldig og mere klimavenlig by.

#### **Indhold**

Forslaget indeholder:

- en tredjedel af pladserne på Kollegiet på Gl. Køgelandsvej opgraderes så beboerne får bedre bade- og køkkenfaciliteter.
- at der bygges nyt til tilbuddet Netværket, og at tilbuddet fremover får 18 pladser mod nu 14 pladser.

Der vil fortsat mangle at energi- og klimarenovere 64 pladser på Hørhuset og 59 pladser på Sundholm, hvis forslaget gennemføres.

## De økonomiske konsekvenser

**Tabel 1. Anlægsudgifter og afledte serviceudgifter**

1.000 kr. – 2012 p/l	2012	2013	2014	2015	*
<b>Kollegiet på Gl. Køgelandevej</b>					
- Forprojektering		500			*
- Anlægsudgifter inkl. flytteudgifter, montering og indskud			78.821	2.000	
<b>Anlægsudgifter i alt</b>		<b>500</b>	<b>78.821</b>	<b>2.000</b>	
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
- Projektledelse i Socialforvaltningen	221	221	221		
- Genhusning		6.558	6.558		
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>	<b>221</b>	<b>6.779</b>	<b>6.779</b>		
<b>Netværket</b>					
- Forprojektering	500				*
- Anlægsudgifter inkl. flytteudgifter, montering og indskud		10.615	1.000		
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>500</b>	<b>12.200</b>	<b>1.000</b>		
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
- Projektledelse i Socialforvaltningen	42	43			
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>	<b>42</b>	<b>43</b>			
<b>Total</b>	<b>756</b>	<b>16.372</b>	<b>85.165</b>	<b>2.000</b>	

Note: \*-markeringer betyder at bevillingen i 2012 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.

## Tidsangivelse

**Tabel 2. Tidsangivelse for anlægsprojekt – øvrige projekter**

Anlægsaktivitet, tidsangivelse	2012				2013				2014				2015			
	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv
<b>Netværket</b>																
- Forprojektering afsluttet					x											
- Udbud gennemført						x										
- Anlægsbevilling givet							x									
- Opførelse igangsat								x								
- Opførelse afsluttet										x						
- Facilitet ibrugtaget											x					
<b>Kollegiet på Gl. Køgelandevej</b>																
- Forprojektering afsluttet							x									
- Udbud gennemført								x								
- Anlægsbevilling givet									x							
- Opførelse igangsat										x						

