



17-11-2015

Til SocialudvalgetSagsnr.
2014-0066261**Opfølgende notat om midlertidige boliger til hjemløse**Dokumentnr.
2014-0066261-28

På Socialudvalgets møde den 28. oktober 2015 blev der under behandlingen af punkt 6: ”*Status på etablering af midlertidige boliger til hjemløse*” anmodet om en redegørelse for:

Sagsbehandler
Ditte Aasborg

- 1) En detaljeret beregning for flytning af den midlertidige bolig
- 2) Et notat om hvad der skal ændres for at gøre midlertidige boliger mulige, herunder tilpasning af plangrundlaget.

Ad 1) En detaljeret beregning for flytning af den midlertidige bolig

Den viden forvaltningen har om etablering og flytning af midlertidige boliger, bygger på dialog med leverandører samt erfaringer fra Byggeri København med lejede pavillioner til f.eks. genhusning af skole- og daginstitutioner.

Samlet set vurderes etableringen af koste ca. 800.000 kr. jf. indstillingen den 28. oktober 2015.

De primære udgiftsposter er:
Rådgivning, forundersøgelser: 100.000 kr.
Intern administration: 50.000 kr.
Anlægsudgifter: 650.000 kr.

Estimerede udgifter til flytning fremgår herunder:

Tabel over skønnede udgifter til flytning af midlertidig bolig

Udgift (estimeret)	Kr.
Model 1: Flytning, genopsætning/ montering på byggemodnet grund	50.000
I alt model 1	50.000
Model 2: flytning, genopsætning/montering hvis grunden ikke er byggemodnet	
Tilslutning/kloak	30.000
Rydning af grund	30.000
Fundering	20.000
Flytning og remontering	30.000
Rådgivning, byggesagsbehandling mm.	20.000
Byggeplads	5.000
Uforudseete udgifter (10%)	13.000
I alt model 2	148.000

* byggemodnet betyder, hvor grunden ikke skal oprensnes og der er adgang til el, kloak og vand på grunden.

Forvaltningen beder i forbindelse med pilotprojektet med midlertidig bolig på Vermlandsgade, de bydende leverandører om at komme med bud på flytning af den midlertidige bolig for at få kvalificeret estimatet.

Ad 2) Hvad skal ændres for at gøre midlertidige boliger mulige, herunder tilpasning af plangrundlaget.

Tilvejebringelse af grunde

Den største udfordring for at kommunen selv kan opføre midlertidige boliger til hjemløse er tilvejebringelsen af grunde. De kommunale grunde falder i tre kategorier:

- smågrunde som er udlejede eller benyttes til andre formål
- grundområder som allerede er i proces med at blive udviklet og enten er udbudt eller udbydes til salg i 2016.
- perspektivområder, som først skal bebygges om 10 år eller mere og som følger Planlovens regler for hvornår der må etableres boliger.

Perspektivområderne er umiddelbart de områder, der er mest fokus på ift. etablering af midlertidige boliger generelt. Etablering af midlertidige boliger i perspektivområderne hindres dog af planlovens principper om rækkefølgeplanlægning.

Formålet med rækkefølgeplanlægningen er som udgangspunkt at skabe en bæredygtig udvikling, hvor miljømæssige, økonomiske og sociale hensyn balanceres i forhold til behovet for byomdannelse samt behovet for investeringer i infrastruktur og service-faciliteter. Lidt forenklet sagt er det tanken med rækkefølgeplanlægningen, at forudsætningerne ift. infrastruktur, daginstitutioner mm. skal være på plads før man begynder at bebygges nye områder i byen (perspektivområderne). Det er kommunen selv der udpeger perspektivområderne.

Bl.a. Lorry og flere aktører, der arbejder med midlertidige ungdomsboliger, har i løbet af efteråret beskæftiget sig med, hvordan planlovgivningen kan ændres for at muliggøre midlertidige boliger i perspektivområderne.

Radikale Venstre stillede den 12. november 2015 et medlemsforslag om, at anmode Regeringen, om at ændre Planloven, så det bliver muligt, at opføre midlertidige studieboliger i byers perspektivområder - fx. på Refshaleøen eller i Nordhavnen i København. Der er i BR's beslutning ikke en formulering vedrørende boliger til udsatte.

Regeringen fremlægger deres forslag til en ny Planlov først i 2016.

Dispensation fra Boligreguleringslovens krav om etablering af erstatningsboliger ved nedlæggelse af boliger

Ifølge Boligreguleringsloven må man ikke nedlægge en bolig uden kommunalbestyrelsens accept.

Nedlæggelse af boliger, herunder midlertidige boliger, vil kræve tilladelse i medfør af boligreguleringsloven, som har været gældende i Københavns Kommune siden 9. marts 1943.

Borgerrepræsentationen har delegeret administrationen af boligreguleringslovens bestemmelser bl.a. om nedlæggelse af boliger til Teknik- og Miljøforvaltningen. Administration af boligreguleringsloven skal sikre opretholdelse af boligmassen i København.

Ifølge praksis for administration af bestemmelsen i Københavns Kommune gives der normalt ikke tilladelse til nedlæggelse af boliger, medmindre der samtidig etableres erstatningsboliger, således at udgangspunktet er, at der ved nedlægning af boliger skal stilles krav om, at der etableres et tilsvarende antal erstatningsboliger andet steds i kommunen til erstatning for de boliger, der nedlægges.

Hvordan kan forhindringen fjernes?

En afgørelse om at tillade nedlæggelse af midlertidige boliger uden at kræve erstatningsboliger vil være en afgørelse med hjemmel i boligreguleringslovens § 46, som fraviger den sædvanlige praksis. Teknik- og Miljøudvalget kan dog beslutte at fravige praksis om at stille krav om erstatningsboliger.

Konceptet for midlertidige boliger skal være solidt ift. økonomi og realiserbarhed

Hvis projektet skal være økonomisk bæredygtigt ift. andre boligtyper som forvaltningen allerede arbejder med, kræver det, at de midlertidige boliger kan stå på den samme grund i en længere årrække, da der er udgifter forbundet med at flytte de midlertidige boliger og ikke mindst at få grunden gjort klar til boligerne med vand, el, indkapsling af forurening mm. For ungdomsboliger til studerende vurderes det, at boligerne skal stå minimum 8-10 år, før de er økonomisk rentable.

Ydermere indebærer hyppige flytninger af den midlertidige bolig en større usikkerhed for beboerne i de midlertidige boliger samt en stor kompleksitet ift. løbende at finde nye grunde, få dem klargjort og sørge for alternative boliger til de beboere, der bor i de midlertidige boliger.

Hvordan kan forhindringen fjernes? De midlertidige boliger kan tænkes ind i et større og økonomisk rentabelt koncept for midlertidige ungdomsboliger, hvor Socialforvaltningen får anvisning til en del af ungdomsboligerne til brug for udsatte unge. Det vil både skabe en større sikkerhed for hvor længe borgerne kan bo i boligerne og skabe en blandet beboersammensætning.

Der er dog ikke endnu realiseret et projekt med midlertidige ungdomsboliger i København, men mange aktører arbejder på at skabe holdbare og realiserbare koncepter for midlertidige boliger.