



SO10 Anlægsbevilling til 2 x 12 skæve boliger

Baggrund

Socialforvaltningens behovsanalyse 2010-2026 viser et stigende kapacitetsbehov for boliger til udsatte borgere.

Det stigende behov kan ikke løses via den aktuelle kapacitet på området. Kapacitetsbehovet bør, jf. Hjemløseanalysen forelagt Socialudvalget i juni 2018, løses ved først og fremmest at arbejde for flere boligløsninger frem for flere herbergspladser. Ophold på herberg er ikke en permanent løsning for borgere i hjemløshed og Socialforvaltningen har en del boende på herberger eller natcafeer, som vil kunne profitere af en skæv bolig.

Målgruppen for de skæve boliger optager en plads på et herberg, og såfremt der ikke etableres skæve boliger, der har en væsentlig lavere pladsudgift end både kommunale og private herbergspladser, vil der være et yderligere udgiftspres på herbergsområdet. Gennem den rehabiliterende indsats i de skæve boliger, er forventningen desuden, at beboerne vil få et mindre støttebehov og på den måde på sigt kunne afbøde for et yderligere pres på forsyningsforpligtelsen, hvor Københavns Kommune efter servicelovens § 4 er forpligtet til at tilbyde en botilbudsplads (§§107 og 108) til borgere, der opfylder betingelserne for at blive visiteret til sådanne tilbud. En botilbudsplads er en væsentligt dyrere indsats.

Socialforvaltningen har behov for at etablere 48 skæve boliger frem mod 2026. Der ønskes etableret fire afdelinger med 12 pladser i hver afdeling, hvilket både driftsøkonomisk og beboermæssigt vurderes som den mest hensigtsmæssige størrelse, jf. erfaringerne fra de nuværende afdelinger med skæve boliger.

Der er for nuværende identificeret to grunde til formålet, hvorved der kan opføres 24 boliger, som ønskes finansieret med dette budgetnotat.

De to kommunale grunde er beliggende på Østerbro på Scherfigsvej 2 og Strødamvej 10.

Indhold

Erfaringer fra Københavns Kommune samt Trafik-, Bygge- og Boligministeriets landsdækkende evalueringsrapport fra 2017 viser, at de skæve boliger er et rigtig godt tilbud til den del af hjemløsemålgruppen, som ikke skal bo på et kommunalt botilbud, men heller ikke kan rummes i ordinære almene boliger med social støtte. Borgerne kan med de skæve boliger få en base, hvorfra de kan opnå stabilitet efter et kaotisk livsforløb. I de skæve boliger har beboerne mere frie rammer end i almindelige boliger. Det har vist sig at have en mærkbar betydning i forhold til at fastholde borgerne i egen bolig. Herudover er de skæve boliger en løsning, hvor kommunen kan tilvejebringe boliger med en husleje, som kan betales af målgruppen, hvilket er vanskeligt at tilvejebringe i andre almene nybyggerier. Det er en forudsætning for statsstøtte, at boligerne opføres som almene boliger, og at der maksimalt er 15 boliger pr. afdeling.

Målgruppen for de nye skæve boliger vil have samme problemstillinger som i de eksisterende skæve boligafdelinger. Boligerne skal dog i et vist omfang målrettes yngre hjemløse, hvor det i dag primært er ældre hjemløse, som har mange års hjemløshed bag sig. Den yngre målgruppe vil få gavn af den stabilitet, det erfaringsmæssigt giver at have sin egen bolig i et mindre bomiljø, hvor der er lokalt forankret socialfaglig støtte, og hvor

kaotisk adfærd kan rummes og håndteres. Socialforvaltningen ønsker at styrke den rehabiliterende indsats i de nye boliger, så de unge bevæger sig mod en mere selvhjulpent tilværelse med mindre støttebehov og på længere sigt udflytning til en bolig i den ordinære boligmasse. Beboerne skal tilbydes bostøtte med henblik på rehabilitering efter dokumenterede metoder, som Københavns Kommune – og andre kommuner i landet - har gode erfaringer med i andre typer af boliger (CTI og ICM-metoden). Indsatsen vil derfor ud over en social vicevært, der almindeligvis er knyttet til skæve boliger, også omfatte en medarbejder pr. afdeling, som kan indgå i et rehabiliteringsforløb med beboerne.

De skæve boliger opføres som almene afdelinger med 12 boliger i hver afdeling, der er fordelt på to lokationer. Under hensyn til målgruppens problematikker er det uhensigtsmæssigt med større enheder. Socialforvaltningen har i dag en enhed med skæve boliger i Bystævneparken med 15 boliger (Toften), men det er ligeledes den enhed, hvor der er størst udfordringer, herunder med naboerne. Foruden selve boligerne vil der blive opført et mindre areal, som kan rumme både kontor til den sociale vicevært og et vaskeri for beboerne.

I et samarbejde mellem Økonomiforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen og Socialforvaltningen er der tilvejebragt to kommunale grunde til formålet. Den ene grund er velegnet til enkeltstående traditionelle træhuse, mens den anden grund er velegnet til et etagebyggeri

Traditionelle træhuse

Boligerne er små 1-rums boliger på brutto 30-35 m² med en lille stue og køkken, soveværelse og badeværelse og eget skur/opbevaringsrum. Huslejen er på maksimalt 3.500 kr. pr. måned. Det foreslås, at der opføres en afdeling på Strødamvej 10, da denne grund er velegnet til mindre, men spredt byggeri.

Boligerne opføres som enkeltstående træhuse med egen have eller alternativt som rækkehuse med 4-5 huse. Dette stiller krav om en relativt stor grund, der kan udlånes fra Københavns Kommune i 32 år til en almen boligorganisation. De 32 år angiver det antal år, realkreditlånet løber. Dette er den traditionelle måde at opføre skæve boliger på i København. Boliger etableres enten som enkeltstående huse på ca. 35 m² eller alternativt mindre rækkehuse på ca. 30 m² opført i en bedre kvalitet. Beboerne må forventes at prioritere fritliggende lidt større huse, men i forsøget på at holde udgiften på vedligeholdelse på et rimeligt niveau, overvejes det at opføre mindre rækkehuse i bedre materialer. Den endelige beslutning herom sker ifm. udbud af projektet og sikrer en nødvendig fleksibilitet, da der meget sandsynligt kan blive behov for besparende tiltag.

Murstensbyggeri

Boligerne opføres som murstensbyggeri i flere etager. Boligerne ønskes opført som lejligheder placeret, så beboerne i naboejendomme generes mindst muligt af målgruppen. Selve boligen forventes at blive på brutto ca. 30 -35 m². Dertil skal lægges personalerum, trappeopgang og elevator. Det foreslås, at der etableres et murstensbyggeri på Scherfigsvej. Grunden er en hjørnegrund og med afstand til naboer. Der er således ikke tale om en huludfyldning med naboer tæt på.

På baggrund af erfaringer i andre kommuner med etablering af opgangsfællesskaber, vurderer forvaltningen, at etablering af skæve boliger i en lejlighedsopgang vil kunne anvendes til unge med behov for en rehabiliterende indsats.

Forventet effekt og opfølgning

Tiltaget vil stabilisere livet for københavnere i hjemløshed med misbrug ved at tilvejebringe et permanent sted at bo og støtte fra en social vicevært og medarbejdere, der særligt understøtter en rehabiliterende indsats. I de eksisterende afdelinger bliver en skæv bolig ofte beboerens sidste bolig. Målgruppen bor i gennemsnit 5-8 år i boligen. Tanken med de nye skæve boliger er, at beboerne gennemgår et rehabiliteringsbeløb, som gør beboerne mere selvhjulpne. Det er dog forventningen, at også den yngre målgruppe vil have flerårige ophold i de skæve boliger henset til tyngden i beboernes problematikker.

Økonomi

Boligerne finansieres ved boligselskabets optagelse af realkreditlån med kommunal garanti, et statsligt tilskud, samt at kommunen stiller en grund vederlagsfrit til rådighed og yder tilskud til byggemodning af grunden og relaterede anlægsudgifter. Herudover kommer et beløb fra beboerindskud, som udgør 2 % af anlægssummen. Den kommunale anlægsudgift ved skæve boliger er således væsentlig mindre end ved opførsel af boliger efter serviceloven.

Den kommunale anlægsfinansiering udgør, jf. tabel 1, inkl. montering 16,6 mio. kr. for 24 boliger.

Tabel 1 giver et overblik over den samlede finansiering for de 24 skæve boliger.

Tabel 1 – Oversigt over den samlede finansieringsmodel

<i>Finansiering (1.000 kr. – 2019 p/l)</i>	
Kommunale medfinansiering til byggeriet	15.600
Kommunal udgift til montering	1.000
Statslig medfinansiering	10.400
Realkreditlån	7.713
Beboerindskud	772
Udgifter i alt	35.485

Lejlighedsbyggeri opført i mursten må forventes at være dyrere end enkeltstående huse eller rækkehuse opført i træ. Samtidig er arealet større som følge af behovet for trappeopgang og elevator. Den kommunale medfinansiering er derfor væsentlig højere ved murstensbyggeri.

Af tabel 2 fremgår den kommunale anlægsudgift pr. bolig til henholdsvis traditionelle træhuse og murstensbyggeri.

Tabel 2 – Estimeret skøn for anlægsbevilling pr. bolig

(1.000 kr. – 2019 p/l)	12 træhuse	12 boliger i murstensbyggeri
Kommunal medfinansiering anlæg	300	1.000
Kommunale udgifter til montering mv.	42	42
Hovedscenarier inkl. tilvalgsscenario	342	1.042

Kommunen har siden opførelsen af de første skæve boliger i 2001 ydet et tilskud på 0,15 mio. kr. pr. bolig, mens staten har ydet et tilskud på 0,4 mio. kr. Det kommunale tilskud er ikke blevet løn- og prisfremskrevet siden 2001, og henset til udviklingen i byggepriserne er der et behov for at forhøje det kommunale tilskud pr. bolig fra 0,15 mio. kr. pr. bolig til 0,3 mio. kr., hvis de skæve boliger skal kunne realiseres. Erfaringer fra den seneste licitation af skæve boliger i efteråret 2018 bekræfter, at det nuværende budget er alt for lavt.

Drift

De første tre år giver staten tilskud til en social vicevært på ca. 0,3 mio. kr. årligt pr. afdeling, svarende til et samlet årligt tilskud på 0,6 mio. kr. for de to afdelinger. Den reelle årlige udgift er imidlertid på 1 mio. kr. til anvendelse for løn og øvrig drift for de to afdelinger. Differencen på årligt 0,4 mio. kr. søges for 2022 og frem, som er det forventede tidspunkt for ibrugtagning af boligerne. Efter tre år overtager kommunen den fulde finansielle forpligtigelse af de sociale viceværter.

Det særlige behov for rehabilitering af beboerne indebærer herudover en samlet årlig varig kommunal lønudgift på i alt 0,95 mio. kr. svarende til en medarbejder på hver af de to afdelinger. Denne udgift udmøntes fra ibrugtagning af boligerne. Beløbet ligger ud over ovennævnte behov for 0,4 mio. kr. til sociale viceværter. Udgiften til rehabiliteringsindsatsen ligger udover den indsats, der er på Socialforvaltningens øvrige skæve boliger. Muligheden herfor indgår som et tilvalg i tabel 3b. Efter 3 år vil den samlede lønudgift derfor udgøre 1,95 mio. kr. årligt. Driftsudgifterne til de to medarbejdere, der skal understøtte borgernes rehabilitering søges med budget 2021 eller 2022.

Den kommunale udgift pr. helårsborger til en skæv bolig er væsentligt mindre end den kommunale udgift til en kommunal eller privat herbergsplads. I de 24 skæve boliger under ét er den kommunale årlige udgift pr. helårsplads (inkl. en 30-årig lineær afskrivning på den kommunale anlægsinvestering på 16,6 mio. kr.) 64 t. kr., såfremt der alene er en socialvicevært tilknyttet til hver afdeling, og 104 t. kr., hvis der også er tilknyttet en ekstra socialfaglig medarbejder. Til sammenligning er den vægtede enhedspris pr. helårsborger 199 t. kr., når der ses på kommunens årlige udgifter til købte pladser og egne pladser fratrukket solgte pladser samt fratrukket statsrefusion og egenbetaling.

Socialforvaltningen har beregnet den samlede anlægsøkonomi. Beregningerne for udgifterne til træhuse er baseret på de seneste erfaringer på området, mens priserne for murstensbyggeri er estimeret på baggrund af referencepriser på udgiften til opførelse af et servicelovstilbud i Nansensgade.

Driftsmidler til både den socialpædagogiske indsats og udgifter til den sociale vicevært skal forventeligt finansieres i forbindelse med budgetaftalen for 2021 eller 2022, hvor Socialforvaltningen vil fremlægge et budgetnotat på driftsmidlerne. De varige driftsudgifter fra 2022 forventes at være 950 t.kr. årligt til den socialpædagogiske indsats og 400 t.kr. årligt til den sociale vicevært.

Tabel 3a omhandler alene opførelse af boligerne samt drift til sociale viceværter de første tre år.

Tabel 3a – Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

Aktiviteter i forslaget <i>(1.000 kr. – 2019 p/l)</i>	Styrings- område	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
Kommunal medfinansiering anlæg	Anlæg	5.600	10.000				15.600
Montering	Anlæg		1.000				1.000
Byggehonorar Socialforvaltningen	Anlæg	166					166
Driftsudgifter – Social vicevært	Service			400	400	400	1.200
Udgifter i alt		5.766	11.000	400	400	400	17.966

Tabel 3b indeholder endvidere udgifter til rehabilitering af beboerne.

Tabel 3b – Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

Aktiviteter i forslaget <i>(1.000 kr. – 2019 p/l)</i>	Styrings- område	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
Kommunal medfinansiering anlæg	Anlæg	5.600	10.000				15.600
Montering	Anlæg		1.000				1.000
Byggehonorar Socialforvaltningen	Anlæg	166					166
Driftsudgifter – Rehabilitering	Service			950	950	950	2.850
Driftsudgifter – Social vicevært	Service			400	400	400	1.200
Udgifter i alt		5.766	11.000	1.350	1.350	1.350	20.816

Risikovurdering og proces

Der er risici forbundet med projektet. Opførelsen af kun 12 trøhuse er et beskedent antal, hvorfor projektet ikke rummer stordriftsfordele, hvilket kan gøre det vanskeligt at opnå gunstige priser fra de bydende. Socialforvaltningen har derudover ikke tidligere opført skæve boliger som etagebyggeri. Der er derfor usikkerhed om økonomien, og kun et udbud vil kunne vise, om projektet kan realiseres inden for den afsatte økonomi. Herunder skal der tilvejebringes et nyt plangrundlag, der muliggør opførelse af skæve boliger inden for arealerne, som en forudsætning for, at projekterne kan gennemføres.

Derudover er der begge grunde væsentlige risici, idet der kan være stedsspecifikke problematikker relateret til jordforurening eller andet, som ikke er afdækket og ikke prissat. Det skyldes at Københavns Kommune traditionelt ikke har anvendt planlægningsbevillinger til afdækning af risici og økonomi i forbindelse med opførelse af skæve boliger inden ansøgning om anlægsbevilling, da det er de almene boligorganisationer, som har opført de skæve boliger for kommunen. Såfremt der viser sig

stedsspecifikke udfordringer relateret til grundene, som ikke kan rummes af anlægsøkonomien, vil der være behov for, at der i kommende budgetforhandlinger tilføres anlægsmidler for at realisere de skæve boliger.

Driftsmidler til både den socialpædagogiske indsats og udgifter til den sociale vicevært skal forventeligt finansieres i forbindelse med budgetaftalen for 2021 eller 2022, hvor Socialforvaltningen vil fremlægge et budgetnotat på driftsmidlerne.

Bevillingstekniske oplysninger

Table 4 - Øvrige anlægsprojekter

Anlæg (1.000 kr. – 2019 p/l)	Udvalg	Bevilling	Indtægt/ Udgift (I/U)	2019	2020	2021	2022	I alt	*
Anlægsudgift inklusiv honorar Socialforvaltningen	SUD	3641 - Byggeri og modernisering af tilbud	U		5.766	11.000		16.766	
Anlægsudgifter i alt					5.766	11.000		16.766	

Øvrige tekniske oplysninger

Bydel og adresse

Bydækkende?									
Bispebjerg	Indre by		Vesterbro/kgs. Enghave	Valby		Amager Øst			Udenbys
Nørrebro	Østerbro	X	Brønshøj/Husum	Vanløse		Amager Vest			
Adresse og matrikelnummer	Scherfigsvej 2 Strødamvej 10								

Høring

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i TEo/ByK/KEID	X	

Tidligere afsatte midler

(1.000 kr., løbende p/l)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Budgetaftale 2014	4.000						
Overførselssagen 2013-14							
Budgetaftale 2015							
Overførselssagen 2014-15							
Budgetaftale 2016							
Overførselssagen 2015-16		5.420					
Budgetaftale 2017							
Overførselssagen 2016-17							
Budgetaftale 2018							
Overførselssagen 2017-18							
Afsatte midler i alt	4.000	5.420					