



Bilag 3

Skæve boliger i Københavns Kommune

Skæve boliger er almene boliger til socialt udsatte beboere, der har svært ved at tilpasse sig en tilværelse i et traditionelt udlejningsbyggeri. I det følgende beskrives de traditionelle skæve boliger, Københavns Kommune har anvendt til udsatte borgere i en årrække, kapacitetsudfordringerne på området samt to alternative former for skæve boliger, Socialforvaltningen sammen med Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen er ved at undersøge potentialerne i.

Om skæve boliger

Skæve boliger, jf. almenboliglovens § 149a, er boliger til særligt udsatte borgere, der uanset sociale støttemuligheder har vanskeligt ved at finde sig til rette i eksisterende byggeri. Der vil typisk være tale om borgere, der har en adfærd, der er svært forenelig med at bo tæt op ad andre; som har misbrugsproblemer og ofte også psykiske udfordringer.

Skæve boliger er varige boliger og udlejes efter den almindelige lejelovs bestemmelser. Der er tale om almene boliger, som kan opføres med statsstøtte, og som drives ud fra principperne om beboerdemokrati. En almen boligorganisation administrerer ejendom og udlejning, men Socialforvaltningen har 100 pct. anvisningsret til boligerne.

Skæve boliger opføres i Københavns Kommune typisk i klynger af max. 12 boliger. Til hver klynge er tilknyttet 1-2 sociale viceværter. Der er ved Overførselssagen for 22/23 givet midler til at der skal være to sociale viceværter tilknyttet hver klynge med en hensigtserklæring om, at midlerne skal være varige. Derudover yder Socialforvaltningen socialfaglig bostøtte til beboerne, hvis de er i målgruppen herfor. Skæve boliger har i Københavns Kommune indtil nu kun været anvendt til borgere over 30 år.

Kapacitetsudfordringer og task force

I dag findes der i Københavns Kommune 77 skæve boliger, som alle er beboede. Derudover er der afsat midler til opførsel af yderligere 42 boliger med forventet ibrugtagning i perioden 2025-27.

Ved den seneste hjemløsetælling i 2022 identificerede VIVE 1.370 københavnere i hjemløshed på optællingstidspunktet. Socialforvaltningen vurderer, at omkring 10 pct. af disse borgere har behov for en skæv bolig. Københavns Kommune har dermed flere borgere med behov for skæve boliger, end der er kapacitet.

12-04-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 5128

Dokumentnummer i F2
2992603

Sagsnummer i eDoc
2023-0118464

Der er i marts 2023 nedsat en taskforce på tværs af Socialforvaltningen, Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen. Taskforcens overordnede opgave består i:

- At afsøge mulige placeringer til det opgjorte behov, som pt. udgør mellem 110-180 skæve boliger.
- At afsøge optimeringsmuligheder i forhold til nuværende koncepter for skæve boliger, herunder optimering af arealbehov og funktionsbehov (jf. nedenfor).
- At arbejde for eksekvering og sikre fremdrift i kendte og fremtidige projekter med skæve boliger.

I forbindelse med Kommuneplan 2019 er der udfærdiget en rækkefølgeplan, der angiver, hvornår de forskellige byudviklingsområder i København udvikles. Når taskforcen skal afsøge mulige placeringer til skæve boliger, vil det ske i tre spor:

- 1) Screening af mulige placeringer i eksisterende by
- 2) Screening af mulige placeringer i nye byområder samt indarbejdelse i fremtidige lokalplaner (inden for rækkefølgeplanen)
- 3) Screening af midlertidige placeringer (uden for rækkefølgeplanen).

Alternative skæve boliger

En af barriererne for at udvide kapaciteten af skæve boliger er de relativt mange kvadratmeter grund, skæve boliger kræver, da skæve boliger traditionelt bygges enkeltvis eller som rækkehuse, i ét plan og med luft omkring, så beboernes adfærd ikke konflikter med hinanden. Denne form for skæve boliger er der fortsat brug for at udvide kapaciteten af.

Københavns mangel på grunde til bebyggelse har imidlertid gjort det relevant også at undersøge, om der er grupper af udsatte borgere, som vil kunne trives i alternative former for skæve boliger. I overførselssagen for 2022/23 blev der givet en hensigtserklæring om, at, at Socialforvaltningen, Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen afsøger mulige placeringer for skæve boliger, herunder mulighederne for at bygge forskellige typer skæve boliger, og at dette kan indgå i forhandlingerne om budget 2024.

De tre forvaltninger, der indgår i taskforcen, har undersøgt mulighederne for at bygge skæve boliger i højden, dvs. i form af etagebyggeri, og er derudover ved at undersøge mulighederne for at etablere skæve boliger på vandet, som flydende boliger.

Der er mange forhold, der skal falde på plads, når man udvikler en ny boform (herunder sikkerhed, arkitektur, placering og afsluttende godkendelse af Social- og Boligstyrelsen), men hvis forholdene falder på plads, vurderer Socialforvaltningen, at der findes en målgruppe til både skæve boliger etableret i højden og på vand.

Målgruppen for begge boligtyper vil være en "light-udgave" af beboerne i de traditionelle skæve boliger. Det vil være en gruppe borgere, der typisk er karakteriseret ved, at de:

- Har et ønske om at bo i egen bolig, men kun kan finde sig til rette, hvis der er støtte tilknyttet boligen
- Ofte har et misbrug, men i mindre omfang end beboerne i de traditionelle skæve boliger
- Ofte har psykiske lidelser
- Har en adfærd, som godt kan være lidt speciel, men ikke så anderledes, at den er uforenelig med at bo tæt op ad andre.

Skæve boliger i højden

Socialforvaltningen vurderer, at målgruppen for skæve boliger etableret i højden ikke vil kunne bo i et almindeligt etagebyggeri. Årsagen hertil er, at der må forventes en optrapning af konfliktniveauet, når beboerne bor tæt – fx pga. forskellige døgnrytmer og generelt forskellig accept af støjniveauer. På grund af mulige konflikter kan risikoen for at møde andre beboere i opgangen være angstprovokerende for beboerne, da en smal trappeopgang ikke levner plads til flugtveje. Forvaltningen vurderer derfor, at skæve boliger som etagebyggeri kan opføres i max. to etager, hvor der etableres egen indgang til boligerne. Dette kan fx være en boligklynge med i alt fire boliger fordelt på to plan (2x2).

Socialforvaltningen har følgende opmærksomhedspunkter ift. etableringen af skæve boliger i højden:

- Visitationen til boligerne vil være afgørende, fordi det med skæve boliger erfaringsmæssigt handler om at få den rette dynamik og balance ind i boligafdelingen. Det betyder også, at man må regne med, at der kan være noget tomgangsleje, mens man finder de rette beboere.
- Boligerne skal være godt lydisoleret, og ind- og udgange bør være mest mulig adskilt, så beboerne konfronteres mindst muligt med hinanden. Størrelsen på de enkelte lejligheder kan man med fordel gentage fra de eksisterende skæve boliger.
- Størrelsen på boligafdelingen bør – som med de eksisterende afdelinger – være på max. 12 boliger.
- Støtten fra den sociale vicevært er afgørende for at mindske gnidninger, når udsatte borgere bor så tæt. Der bør være, hvad der svarer til minimum to fuldtidsansatte sociale viceværter til en afdeling med 12 boliger.

Skæve boliger på vand

Socialforvaltningen er i dialog med By & Havn og Social- og Boligministeriet om muligheden for at etablere skæve boliger på vand. Baggrunden herfor er de ovenfor beskrevne udfordringer med at finde et tilstrækkeligt antal egnede byggegrunde til etablering af skæve boliger i København.

Ved etablering af skæve boliger på vand har Socialforvaltningen de samme opmærksomhedspunkter som for skæve boliger etableret i højden, jf. ovenfor. Forvaltningen har *derudover* følgende opmærksomhedspunkter ift. etableringen af skæve boliger på vand:

- Målgruppen taget i betragtning skal boligerne være velgennemtænkte ift. at forebygge faldulykker. Der kan være nogen bekymring for borgernes sikkerhed, fordi mange ofte er berusede. Der skal være opmærksomhed på,

om etablering af skæve boliger på vand stiller særlige krav ift. sikkerhed og tryghed for såvel medarbejdere som borgere samt til arbejdsmiljøet for medarbejderne.

- I det omfang, det er muligt, bør boligerne være handicapvenlige, da mange i målgruppen for skæve boliger er somatisk udfordrede. Det vil dog formentlig være muligt at visitere borgere til boligerne, som på visitationstidspunktet ikke har funktionsnedsættelser, der kræver, at boligen er handicapvenlig. Hvis boligerne ikke er handicapvenlige, kan der være længere mellem de borgere, der kan visiteres til boligerne, og der kan dermed forekomme øget tomgangsleje i perioder.
- Boligerne skal ligge et sted, hvor beboerne ikke er for tæt på andre. Afstand forebygger, at beboerne bliver kigget på og stigmatiserede og forebygger også konflikter med omgivelserne, hvis og når beboerne går i land og finder et sted at sidde og drikke.
- Opførsel af skæve boliger finansieres ved statslig og kommunal støtte, realkreditlån samt et mindre beboerindskud. Ved opførsel af skæve boliger på vand vil der ikke kunne opnås realkreditlån, og det må derfor forventes, at behovet for kommunal medfinansiering vil være større.