



Til Teknik- og Miljøudvalget

30. november 2018

Botilbud i forbindelse med lokalplanlægning

Sagsnr.
2017-0412100

Dokumentnr.
2017-0412100-13

Et flertal i Teknik- og Miljøudvalget (A, B, F, Ø, Å og O) afgav den 19. november 2018 protokolbemærkning om at belyse muligheder for at etablere boliger for borgere med særlige behov enten som alment botilbud eller som privat institution efter Servicelovens §§ 107 og 108. Protokolbemærkningen blev afgivet i forbindelse med vedtagelse af forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 Holmen II.

Beskrivelse af målgruppe for botilbud, jf. Serviceloven §§ 107 og 108

Målet for døgnbemandet botilbud rettet mod unge borgere i alderen 18-30 år med diagnosen Autisme Spektrum Forstyrrelse er, at den unge får træning i og opnår færdigheder til at kunne leve selvstændigt i egen bolig, evt. med hjemmevejlederstøtte.

Denne målgruppe er velegnet til at indplacere i den konkrete bebyggelse i lokalplansforslaget, fordi målgruppen vil kunne indpasses i forhold til de øvrige beboere i bebyggelsen. Dertil skal lægges, at plejetyngden er relativt lav, så mindst muligt areal skal anvendes på serviceareal til personale, hvorved et tilstrækkeligt stort antal boliger kan etableres.

Etablering af botilbud kan både ske i eje- og lejekonstruktion

Botilbud til Socialforvaltningens målgrupper kan opføres efter Serviceloven (§ 107 eller § 108) eller alternativt som almene boliger (almenboligloven). Når et botilbud oprettes, bliver det godkendt af Socialtilsynet med en specifik målgruppe.

Nedenfor følger en kort beskrivelse af eje/lejekonstruktionerne.

Botilbud efter Serviceloven

Botilbud efter Serviceloven opføres oftest i kommunalt ejede byggerier. Beboerne har ingen huslejekontrakt, men visiteres til en bolig i henhold til Serviceloven § 107 eller § 108, hvilket indebærer, at beboerne betaler husleje beregnet i forhold til egen indkomst, hvorved også borgere på kontanthjælp kan betale huslejen.

Det er dog også en mulighed, at kommunen lejer ejendommen af tredje mand på en erhvervslejekontrakt. Erhvervslejekontrakten omfatter således både boligerne og servicearealet. Herefter tilbydes beboerne en bolig efter serviceloven på samme vis som i et kommunalt eget byggeri. For beboerne er der ingen forskel på, om ejendommen er ejet af kommunen eller af tredje mand.

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Et eksempel herpå er botilbuddet Hornemanns Vænge til borgere med sindslidelse. Botilbuddet ligger i en bygning ejet af tredje mand, men er udlejet til Københavns Kommune. Stedet rummer i alt 39 beboere, som har vilkår – herunder husleje – som i en kommunalt ejet bolig.

Boliger efter almenboligloven

Det er de almene boligselskaber, der ejer bygninger, hvor der opføres botilbud efter almenboligloven. I et alment botilbud tilbydes beboeren en almindelig huslejekontrakt, mens servicearealet anvendt af personale udlejes af det almene boligselskab til kommunen på en erhvervslejekontrakt. Det er en stigende udfordring for Socialforvaltningens målgrupper at betale huslejen i botilbud efter almenboligloven. Derfor planlægges hovedparten af forvaltningens kapacitetsudvidelse ikke at foregå efter almenboligloven.

Konstruktionen for et botilbud på Basecamp

Et botilbud med 20 pladser til unge med autisme på Basecamp (omfattet af tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 Holmen II) vil indgå i løsningen på socialområdets kapacitetsudfordring for denne målgruppe jf. behovsanalyse for 2010-2026.

Den hidtidige dialog om at etablere botilbud på Basecamp har handlet om, at Københavns Kommune lejer ejendommen af developeren på en erhvervslejekontrakt. Erhvervslejekontrakten omfatter således både boligerne og servicearealet. Herefter tilbydes beboerne en bolig efter Serviceloven §107 på samme måde som i et kommunalt ejet byggeri. Såfremt der er uafklarede planforhold eller andre forbehold er det en ganske almindelig proces, at Københavns Ejendomme og Indkøb indgår betingede leje- og købskontrakter.

Kontrakten er ikke endeligt færdigforhandlet. Kontrakten vil bl.a. regulere spørgsmålet om opsigelighed fra udlejers side. I den foreliggende skitse til aftale, er aftalen opsigelig fra udlejers side efter 18 år.

Lokalplanforhold

I det aktuelle forslag til lokalplantillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 Holmen II forudsættes botilbuddet etableret i byggefelt F som enten institution eller plejecenter. Lokalplanen fastlægger, at det skal være institution eller plejecenter, men ikke om det skal være erhverv eller boliger. Institutionen kan derfor etableres både som boliger eller som erhverv, eller som en kombination, blot skal fordelingen af boliger og erhverv indenfor kommuneplanrammens område være sådan, at mindst 35 % er boliger.

Beskrivelse af botilbuddets fysiske rammer

Det vurderes, at tilbuddet af driftsmæssige hensyn minimum bør udgøre 20 beboere med et samlet areal på ca. 930 m².

Boligerne skal indeholde eget køkken og bad. Boligerne ønskes indrettet så 'dagligdags' som muligt. Der er således ikke ønske om handicapbadeværelser og lifte. Boligernes størrelse bør ikke overstige 30 m². Hertil skal lægges et fællesareal til beboerne samt serviceareal til personalet.

Økonomi

Indgåelse af lejemål og drift af pladserne kræver budgettilførsel.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør