



Bilag 11

26. juni 2012

Green Teams – i de udsatte byområder (TMF 138)

Sagsbehandler
Birgitte Damgaard

Baggrund

Budgetønsket har to grene; Green Teams omfatter både et løft til beskæftigelsesindsatsen i de udsatte byområder samt ren- og vedligeholdelsen.

Budgetønsket vil gøre det muligt via ekstra bemanning give en hjælp til styrket integrationen af unge og ledige omfattet af Green Teams' beskæftigelsestiltag. Derudover vil Green Teams kunne bringe ren- og vedligeholdelsen i de udsatte byområder på niveau med resten af kommunen.

Den nuværende bevilling på 6,1 mio. kr. for årene 2012-2015 anvendes til en væsentlig opkvalificering af fastansatte medarbejdere, så de kan løfte deres nye rolle som Green Teams medarbejdere, der dels indgår i driftssamarbejder med medarbejdere fra de almene boligforeninger og involverer sig i borgerinddragelse, dels er mentorer for unge i lommepege- og fritidsjob samt ledige i løntilskuds- og jobrotationsstillinger. Ud over denne Green Teams uddannelse anvendes bevillingen til lommepegejob, som ikke kan finansieres af kommunens pulje til fritidsjob, samt til borgerinddragelse, kampagne, anlæg og sekretærbistand.

Indhold

Budgetønsket vil resultere i flere driftsmedarbejdere fra Teknik- og Miljøforvaltningens Center for Renhold og Center for Park og Natur, som sammen kan sikre, at der sker et regulært løft i ren- og vedligeholdelsen af de udsatte byområder, samtidig med at der vil kunne oprettes flere løntilskuds- og rotationsstillinger under Green teams.

Budgetønsket vil gøre det muligt for alvor at udvikle og udnytte renholdelsesområdet potentiale som sted for kvalificerede jobtræningsforløb, der kan være indgangen til arbejdsmarkedet for borgere med svag uddannelsesbaggrund. Det tager tid at sidemandsoplære, og det tager tid at være en god mentor for en ung i fritids-/lommepegejob eller en ledig i løntilskuds- eller jobrotationsstilling.

Opgraderingen af driftsmedarbejdere vil fordele sig som følger:
Bispebjerg/Nordvest: 6 medarbejdere og maskinel
Tingbjerg/Husum: 6 medarbejdere og maskinel

Eksekveringsparat?

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	Nej
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	Ja

Nørrebro: 10 medarbejdere og maskinel

Opgraderingen vil betyde en fordobling af den medarbejder-gruppe, der vil blive direkte involveret i green teams.

De økonomiske konsekvenser

Tabel 1. Serviceudgifter

1.000 kr. – 2013 p/l	2013	2014	2015	2016
- Bispebjerg/Nordvest	3.000	3.000	3.000	3.000
- Tingbjerg/Husum	3.000	3.000	3.000	3.000
- Nørrebro	5.000	5.000	5.000	5.000
Serviceudgifter i alt	11.000	11.000	11.000	11.000

Tidsangivelse

Tabel 2. Tidsangivelse for driftsaktivitet

Driftsaktivitet, tidsangivelse	2013				2014				2015				2020			
	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
- <i>Projekt igangsat</i>	X															
- <i>BR-bevilling givet</i>	X															
- <i>Projekt sat i fuld drift</i>	X															
- <i>Projekt afsluttet</i>																X

Tidligere afsatte midler

I forbindelse med budget 2012 blev det aftalt, at Green Teams skal løfte ren- og vedligeholdelsen i de udsatte byområder, samtidig med at Green Teams skaber nye beskæftigelsesmuligheder for unge og ledige. Renholdelses- og vedligeholdelsesindsatserne skal ske i et samarbejde mellem driftsmedarbejdere fra kommunen og de almene boligselskaber samt ved involvering af borgerne.

Beskæftigelsesindsatserne skal indeholde jobtræningsstillinger samt lommepengejob hos både kommunen og de almene boligselskaber.

Evalueringen af det forudgående pilotprojekt – tryksteam, som blev gennemført i 2011 – viste, at kommunens renholdelsesmedarbejdere gerne påtager sig rollen som 'jobtræner' og mentor og at kompetenceudvikling yderligere styrker interessen. Dette ejerskab og engagement er blevet bekræftet af det igangværende arbejde med at udmønte 2012-bevillingen.

Forslaget sikrer det efterspurgte løft til ren- og vedligeholdelse i de udsatte byområder gennem ekstra bemanning. Som en positiv sidegevinst vil den ekstra bemanning også give kommunens driftsmedarbejdere bedre muligheder for at integrere de unge og ledige, som bliver en del af Green Teams' beskæftigelsestiltag.

Bevillingen i budget 2012 giver ikke rum til ekstra bemanding men anvendes til en Green Teams uddannelse, hvor driftsmedarbejdere fra kommunen og de almene boligselskaber klædes på til at løfte deres nye rolle som Green Teams medarbejdere, der samarbejder med hinanden og borgerne om ren- og vedligeholdelsen af de udsatte byområder, samt fungerer som mentorer for unge og ledige i Green Teams' beskæftigelsestiltag. Dertil bruges bevillingen til lommepengejob, borgerinddragelse, kampagne, anlæg og sekretærbistand.

Hvis det viser sig nødvendigt at prioritere / reducere i budgetønsket, så er det forvaltningens anbefaling at reducere på tværs af de tre geografiske områder, hvilket vil muliggøre implementering af green teams – også på Nørrebro, hvor projektet endnu ikke er nået så langt.

Tabel 3. Afsatte midler på området i tidligere aftaler:

1.000 kr. (løbende p/l)	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Budgetaftale 2010:</i>					
<i>"Kickstart København":</i>					
<i>Budgetaftale 2011:</i>					
<i>"KBH i Vækst"</i>					
<i>Budgetaftale 2012:</i>		1.500	1.700	1.600	1.300
Afsatte midler i alt		1.500	1.700	1.600	1.300
Heraf forbrugt		0,2			

Budgetnotat**Erhverv i stueetager i særligt udsatte boligområder (TMF 139)**

25.06.2012

Sagsbehandler
Jannik Egelund**Eksekveringsparat?**

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	Nej
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	Ja

Baggrund

København har en række udsatte boligområder, som er præget af monofunktionalitet, utryghed og har en lukket fysisk karakter, der ikke henvender sig til offentligheden. Aktivering af stueetagerne i form af udadvendte aktiviteter er en måde at skabe mere liv i områderne på – blandt andet ved at give mennesker uden tilhørsforhold til områderne en grund til at komme der.

Kommunen har i andre sammenhænge positive erfaringer med at sætte fokus på aktivitet i stueetagerne og skabe liv i overgangen mellem bygning og byrum (en såkaldt kantzone-strategi). En aktiv kantzone bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til aktiviteter, ophold og mødesteder langs bygningerne. Det er samtidig erfaringen, at udadvendt aktivitet i stueetagerne skaber øget tryghed og bidrager til at reducere kriminaliteten i og omkring et boligområde.

Aktivering af stueetager – særligt med fokus på små butikker med mad og kreative erhverv – har på få år bidraget til, at Jægersborgsgade er blevet en af byens mest interessante gader med mange små butikker og restauranter samt langt større tryghed. På Carlsberg arbejdes med en lignende strategi. Begge steder har private grundejere (henholdsvis en andelsboligforening og Carlsberg) gennem en bevidst strategi og attraktive lejevilkår tiltrukket erhverv og skabt en positiv udvikling.

Kommunen ønsker at overføre de positive erfaringer til de særligt udsatte almene boligområder. Udfordringen er, at lokaler i stueetagen i almene boligafdelinger som udgangspunkt skal lejes ud til balancelejen (boligafdelingens udgifter pr. m²), for at boligafdelingen ikke lider et tab ved udlejningen. Balancelejen ligger imidlertid ofte over markedslejen for små kreative erhverv, madsteder mm. Det

betyder, at boligorganisationerne i praksis ikke kan udleje stueetagerne til erhverv. Hvis der lejes ud til en lavere leje end balancelejen, skal beboerne nemlig betale en højere husleje for at dække tabet ved udlejningen af stueetagerne.

Kommunen ønsker derfor i en forsøgsperiode at kompensere relevante boligafdelinger, hvis boligafdelingen – for eksempel i forbindelse med en fysisk eller boligsocial helhedsplan – vil udleje lokaler i stueetagerne til kreative erhverv, restauranter, små butikker, gallerier med mere. Dermed undgås det, at beboerne skal betale en højere husleje som led i forsøget. I praksis sker det ved, at kommunen betaler differencen mellem balancelejen og markedslejen for udlejning af stueetagerne til (kreative) erhverv.

Indhold

- 5-årigt forsøg, hvor boliger eller andre lokaler i stueetagerne i 3-5 af de særligt udsatte almene boligområder lejes ud til erhverv med kompensation fra kommunen.

Udlejningen tænkes at ske i relativt små enheder, for eksempel 50-100 m², og typisk til små butikker, madsteder, gallerier, atelier og andre kreative erhverv.

Forsøget forudsætter medvirken fra de almene boligorganisationer til omdannelse af boliger (eller andre lokaler) til erhvervslokaler. Det kan blandt andet ske i forbindelse med fysiske eller boligsociale helhedsplaner. Kommunen har fået positive tilkendegivelser herpå. Hvis der i særlige tilfælde er tale om portrum, depotrum m.v. som p.t. ikke er omfattet af huslejebetaling, skal der alene tages stilling til beslutning om ændret funktion.

Forsøget forudsætter endvidere en dispensation fra reglerne i sideaktivitetetsbekendtgørelsen fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Forslag om etablering af erhverv er netop et vigtigt element i regeringens strategi for særligt udsatte byområder. Teknik og Miljøforvaltningen forventer derfor at Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter vil være imødekommende overfor et forsøg med etablering af erhverv.

Forvaltningen vurderer, at huslejen skal ligge på ca. 500 kr. pr. m² om året, hvis den skal være attraktiv for de omtalte erhverv. Det medfører en kompensation på ca. 200-400 kr. pr. m².

Hvis der afsættes 1 mio. kr. årligt i en fem-årig periode, vil det gøre det muligt at omdanne ca. 3.000 m² til erhverv. Det svarer til ca. 30-60 udlejningsenheder á 50-100 m².

Gennemførelse

Hvis forsøget besluttet, vil forvaltningen i dialog med de almene boligorganisationer udpege relevante områder og lokaler. Samtidig vil forvaltningen indsende en dispensationsansøgning til ministeriet under den særlige udfordringsret for særligt udsatte boligområder.

Forsøget forventes at kunne igangsættes med de første udlejninger primo 2013.

Regneeksempler på tre særligt udsatte boligområder
Balanceløjen (huslejen eks. forsyningsudgifter m.m.) i Mjølnerparken er 785 kr. om året pr. m ² . For at opnå de 500 kr. pr. m ² pr. år, skal kommunen altså betale 285 kr. pr. m ² pr. år. Hvis det antages, at en butik i gennemsnit er på 50-100 m ² , og der skal 10-20 butikker til for at gøre forsøget interessant, skal der ydes kompensation for ca. 1.000 m ² . Det vil altså koste kommunen 285.000 kr. årligt.
Balanceløjen (huslejen eks. forsyningsudgifter m.m.) i Aldersrogade er 865 kr. om året pr. m ² . For at opnå de 500 kr. pr. m ² pr. år, skal kommunen altså betale 365 kr. pr. m ² pr. år. Hvis det antages at en butik i gennemsnit er på 50-100 m ² , og der skal 10-20 butikker til for at gøre forsøget interessant, skal der ydes kompensation for ca. 1.000 m ² . Det vil altså koste kommunen 365.000 kr. pr. år.
Balanceløjen (huslejen eks. forsyningsudgifter m.m.) i Hørgården er 719 kr. om året pr. m ² . For at opnå de 500 kr. pr. m ² pr. år, skal kommunen altså betale 219 kr. pr. m ² pr. år. Hvis det antages at en butik i gennemsnit er på 50-100 m ² , og der skal 10-20 butikker til for at gøre forsøget interessant, skal der ydes kompensation for ca. 1.000 m ² . Det vil altså koste kommunen 219.000 kr. pr. år.

Evaluering

Forsøget anses for vellykket hvis der efter forsøgsperioden er grundlag for at videreføre mindst 10 erhvervslejemål i hver af afdelingerne.

De økonomiske konsekvenser

Ved etablering af 60 butikker skal et tilskud på 1 mio. kr. årligt gives over en 5-årig periode. Der regnes med en indfasningsforsinkelse primo 2013, så der kun gives 750.000 kr. i 2013. Hvis det besluttet at støtte etablering af et mindre antal butikker f.eks. 30 vil udgifterne reduceres tilsvarende til henholdsvis 500.000 kr. om året og 375.000 i indfasningsåret 2013.

Tabel 1. Serviceudgifter

1.000 kr. – 2013 p/l	2013	2014	2015	2016
<i>Serviceudgifter:</i>				
- Huslejetilskud ved etablering af butikker	750	1.000	1.000	1.000
Serviceudgifter i alt (ved reduceret antal)	750 (375)	1.000 (500)	1.000 (500)	1.000 (500)

