

Bilag 1. 20 almene ungdomsboliger i Fremtidens Sølund

Baggrund for projektet

Med budgetaftalen for 2015 blev aftaleparterne enige om, at der i forbindelse med opførelse af Det nye Sølund skulle etableres 50 almene ungdomsboliger, hvoraf 20 af de almene ungdomsboliger skulle øremærkes unge med Autisme Spektrum Forstyrrelse. De 20 almene ungdomsboliger skulle opføres med fuld anvisningsret til Socialforvaltningen. Det nye Sølund kommer til at bestå af plejeboliger, almene ungdomsboliger og en daginstitution, og etableres inden for rammerne af almenboligloven, hvor Københavns Kommune har indgået en partnerskabsaftale med de almene boligorganisationer SAB og KAB med henblik på opførelse af det nye byggeri.

I forbindelse med ansøgningsprocessen til Det nye Sølund i 2020 forelagde KAB anlægs- og driftsbudgetter, der viste, at huslejen for de almene ungdomsboliger til Socialforvaltningens målgruppe forventedes at blive 4.200 kr./md. (2020 pl. og ekskl. forbrug). Forvaltningen vurderede, at en sådan månedlig husleje er for høj for målgruppen, hvorfor forvaltningen undersøgte, om de 20 almene ungdomsboliger kunne etableres som midlertidige botilbudspladser (servicelovens § 107). Forvaltningen kontaktede Socialtilsynet, som meldte tilbage i 2022, at forvaltningen ikke kunne få lov at etablere midlertidige botilbudspladser i almene ungdomsboliger. Det flugter med en principafgørelse fra Ankestyrelsen, som slår fast, at midlertidige botilbud er boliger, hvor der er tilknyttet personale og servicearealer. Dette kan ifølge almenboligloven kun tilknyttes til almene plejeboliger og ikke til almene ungdomsboliger, hvor der alene er fællesarealer, f.eks. fælles spiserum.

Da det ikke var en mulighed at omlægge boligerne til midlertidige botilbudspladser, vurderede forvaltningen, at projektet ikke var aktuelt for målgruppen grundet den høje husleje.

Københavns Kommune har ikke længere mulighed for fuld anvisningsret

Socialforvaltningen var i 2022 i dialog med KAB om, at forvaltningen – på baggrund af ovenstående – ikke længere forventede at kunne bruge en fuld anvisningsret til de 20 almene ungdomsboliger. Socialforvaltningen orienterede Teknik- og Miljøforvaltningen om, at Socialforvaltningen påtænkte at lægge det op til politisk godkendelse at trække sig fra projekterne. Socialforvaltningen fik beklageligvis ikke orienteret Teknik- og Miljøforvaltningen i tide om, at Socialudvalget returnerede sagen til forvaltningen, og Teknik- og Miljøforvaltningen gik derfor videre på baggrund af Socialforvaltningens tilkendegivelse.

Byggeriet er nu så fremskredent, at meldingen fra KAB er, at Københavns Kommune ikke længere har mulighed for at få fuld anvisningsret til de 20 almene ungdomsboliger, såfremt

der måtte være ønske herom. Boligerne bliver i stedet opført til ordinær udlejning og anvisning. Her vil en andel af boligerne løbende blive stillet til rådighed for boligsocial anvisning, hvilket giver Socialforvaltningen mulighed for løbende at anvise til 2/9-dele af de ledige lejemål. Forvaltningen vurderer, at dette vil svare bedre til det antal boliger, forvaltningen reelt forventer at kunne anvise til, jf. huslejeniveauet.

Efter Socialudvalget i april 2023 returnerede sagen til forvaltningen, undersøgte forvaltningen, som bestilt, en række yderligere forhold til belysning af sagen – herunder omfanget af almene ungdomsboliger i samme huslejeniveau, forvaltningen allerede har anvisningsret til; hvorfor nogle af disse returneres fra anvisningen; samt om det er muligt at yde huslejetilskud i boligerne.

Antal returnerede ungdomsboliger

Socialforvaltningen har allerede i dag anvisningsret til et større antal almene ungdomsboliger med en husleje, som ikke matcher ungemålgruppens betalingsevne, og som forvaltningen derfor må returnere, når de tilbydes til boligsocial anvisning. Forvaltningen har i 2023 foretaget en analyse af anvendelsesgraden af almene ungdomsboliger, som viser, at boliger med en månedlig husleje på over 3.000 kr. ekskl. forbrug generelt er vanskelige at anvise til. Almene ungdomsboliger med en husleje på over 4.000 kr./md. – som boligerne i Det Nye Sølund – er endnu vanskeligere at anvise til. Således returnerede forvaltningen i 2023 107 almene ungdomsboliger med en månedlig husleje ekskl. forbrug på mere end 4.000 kr., svarende til 88 procent af alle modtagne almene ungdomsboliger i prisklassen.

Pr. 1. december 2024 var der 106 unge på boliglisten, som afventede at blive anvist til en almen ungdomsbolig. Ud af dem var der kun to, som kunne betale en husleje på over 4.000 kr./md. ekskl. forbrug.

Stikprøveundersøgelse på returneringsårsagerne for de billigste almene ungdomsboliger

Forvaltningen har udarbejdet en stikprøveundersøgelse på returneringsårsagerne for de billigste af de returnerede almene ungdomsboliger. I 2023 returnerede forvaltningen 21 almene ungdomsboliger med en husleje under 3.500 kr./md. ekskl. forbrug. 13 af boligerne blev returneret, fordi der på tidspunktet ikke kunne findes en borger indstillet til en almen ungdomsbolig, der kunne betale den pågældende husleje. Fire af boligerne var almene ungdomsboliger øremærket til unge flygtninge, der ved en fejl blev sendt til anvisningen, mens de resterende fire boliger blev returneret af andre årsager, som f.eks. u hensigtsmæssig indretning, krav til benyttelse af fælleskøkken osv.

Tilskudsordninger til huslejen

Socialforvaltningen har mulighed for at bruge udslusningsboligordningen (jf. almenboliglovens § 63) som delvis løsning på den forventede udlejningsproblematik i Fremtidens Sølund, da anvendelsesmulighederne for denne ordning er blevet udvidet ifm. bolig-hjemløse-reformen. Med denne ordning har forvaltningen mulighed for at yde et midlertidigt huslejetilskud til anviste borgere i en periode på op til fem år. Der er ikke fastsat en øvre grænse for tilskuddets størrelse.

Udslusningsbestemmelsen kan dog efter gældende lovgivning kun anvendes i boliger, hvor kommunen vurderer, at borgeren selv kan betale huslejen efter ordningens udløb. Hvis de opførte almene ungdomsboliger får en husleje på over 3.500 kr., vil det kun være et begrænset antal unge, som vurderes selv at kunne betale den fulde husleje efter endt tilskudsperiode. Hidtil har forvaltningen derfor vurderet, at det kun vil være for et begrænset antal boliger, at forvaltningen kan bruge udslusningsboligordningen som løsning på de forventede vanskeligheder med at anvise til boligerne. Forvaltningen vil fortsat skulle betale tomgangslejen i de boliger opført til anvisning, der i kortere eller længere perioder ikke kan benyttes.

Socialforvaltningens vurdering var derfor – og er fortsat - at de almene ungdomsboliger på Sølund er for dyre til forvaltningens målgrupper i den boligsociale anvisning, og at der i den eksisterende almene ungdomsboligmasse er bedre mulighed for at benytte nogle af de nye initiativer, herunder brug af den udvidede udslusningsboligordning, som den nye lovgivning på hjemløseområdet giver mulighed for. Boligerne vurderes ligeledes ikke at kunne gøre gavn på hjemløseområdet, da almene ungdomsboliger i dette huslejeniveau generelt returneres fra hjemløsegruppen, som ikke kan betale huslejen og samtidig ofte falder for aldersgrænsen til boligerne.