

# **”De Skæve Huse” i Københavns Kommune**



**Evaluering af økonomiske,  
fysiske og tekniske forhold**

**KUBEN**

**August 2006**

# Indhold

<b>Indledning – om ”Skæve Huse til Skæve Eksistenser”</b> .....	<b>3</b>
<b>1 De vigtigste anbefalinger</b> .....	<b>7</b>
Tema 1: Bebyggelsesplanen og boligområdet .....	7
Tema 2: Husene og deres indretning .....	7
Tema 3: Økonomiske, fysiske og tekniske forhold .....	7
Tema 4: Andre forhold – incl. organisering og energi .....	8
<b>2 Fire forskellige bebyggelser (- med mange ligheder)</b> .....	<b>10</b>
2.1 Krav til forskellighed .....	11
2.1.1 På Sporet .....	13
2.1.2 Krattet .....	16
2.1.3 Ellehjørnet .....	19
2.1.4 Spontinisvej .....	23
2.1.5 Forskelligheden i oversigtsform .....	27
<b>3 Økonomien i etableringsfasen</b> .....	<b>31</b>
3.1 Hovedkonklusioner i afsnittet .....	40
<b>4 Økonomien i driftsfasen</b> .....	<b>42</b>
4.1 Husenes byggetekniske standard og materialevalget .....	43
4.2 Forventninger til udvalgte materials levetid .....	45
4.3 Den driftsøkonomiske klemme .....	45
4.4 Vedligeholdelsen – den almindelige og den planlagte/periodiske .....	52
4.5 Administrationsbidrag til boligorganisationerne .....	56
4.6 Ejendomsskatterne .....	57
4.7 Driftsøkonomiske nøgletal for indeværende budgetår .....	59
4.8 De største driftsmæssige udfordringer .....	61
4.9 Hovedkonklusioner i afsnittet .....	62
<b>5 Energiforbrug i ”Skæve Huse til Skæve Eksistenser”</b> .....	<b>64</b>
<b>6 Boligorganisationernes organisering af den daglige drift</b> .....	<b>66</b>
6.1 Hovedkonklusioner i afsnittet .....	67
<b>7 Skematisk opsummering</b> .....	<b>68</b>
7.1 Om evalueringsforløbet .....	68
7.2 Observationer og anbefalinger til fortsatte forbedringer, drift og nyopførelser .....	69
<b>Bilag Modtaget regnskabs- og budgetmateriale</b>	



## Indledning – om "Skæve Huse til Skæve Eksistenser"

I perioden fra 2000 til 2005 er der opført i alt 41 nye huse, der i København i dag danner rammen om dagligdagen for tidligere hjemløse beboere. Husene er fordelt på fire bebyggelser og er opført med støtte fra forsøgsordningen om tilskud til forsøg med boliger til særligt udsatte grupper. De fire bebyggelser indgår i et landsdækkende forsøg, hvortil der i perioden 1999-2003 var afsat 60 mio. kr. som tilskudsmidler til opførelsen. Ordningen er efterfølgende forlænget med yderligere fire år i perioden 2003-2007.

Forsøgsordningen er etableret med afsæt i almenboligloven og er beskrevet i en selvstændig bekendtgørelse og vejledning. På landsplan er omkring 50 bebyggelser enten færdigopførte eller på tegnebrættet og flere er på vej, også i København. Der er desuden givet tilsagn til endnu flere end dette antal.

Københavns Kommune har valgt at involvere tre almene boligorganisationer i etableringen af de fire bebyggelser med "Skæve Huse til Skæve Eksistenser". De fire bebyggelser er:

- *'På Sporet'* på Vermlandsgade, opført af KAB/SAB og ibrugtaget pr. 1. dec. 2001
- *'Krattet'* på Gammel Køge Landevej, opført af KSB og ibrugtaget pr. 1. januar 2001
- *'Ellehjørnet'* på Ellebjergvej, opført af KSB og ibrugtaget pr. 1. juli 2002
- *'Spontinisvej'* på denne, opført af AKB og ibrugtaget pr. 31. oktober 2004

Københavns Kommune har suppleret støtten til opførelse og oplyser i øvrigt, at de fire bebyggelser ville være blevet etableret, uanset om den landsdækkende forsøgsordning havde været der eller ej. De 41 huse er på denne måde et projekt mellem Københavns Kommune og boligorganisationerne og indgår tillige i det landsdækkende forsøg.

Der er bevidst og helt i tråd med intentionen i forsøgsordningen arbejdet med forskellige bebyggelsesplaner, bymæssig placering, byggeteknologi og –materialer, "indbygget" tæthed og fællesskab, indretning m.v. de fire bebyggelser imellem. En række forudsætninger for de fire bebyggelses opførelse har ligeledes været forskellige. Hensigten med de bevidste forskelle i forudsætninger, planlægning og opførelse har været at skabe et erfarings sæt, som kan indgå i planlægningen og opførelsen af kommende bebyggelser med samme formål.

I Samarbejdsorganet vedrørende boliganvisning i Københavns Kommune er der nu enighed om, at tiden er inde til at få evalueret de fire bebyggelser og deres indbyrdes forskelle og konsekvenserne for især driftsforhold og økonomi, men i en vis udstrækning også for funktionalitet. Samarbejdsorganet er



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

sammensat med repræsentanter, der er udpeget af Boligselskabernes Landsforening, Københavns Kommunes Socialforvaltning, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen samt Lejernes Landsorganisation. De tre direkte involverede boligorganisationer – KAB/SAB, KSB og AKB – er medlemmer i den førstnævnte.

Der er ikke tale om en evaluering af, hvordan beboernes levevilkår er ændret gennem tildelingen af en bolig i en af de Skæve Bebyggelser. Der kan om dette emne i stedet henvises til landsdækkende undersøgelser, som Socialministeriet har udgivet i henholdsvis 2004 og 2006, ligesom Samarbejdsorganet har ytret ønske om på et senere tidspunkt at få en sådan gennemført alene for de københavnske bebyggelser.



Hovedfokus er analyse og vurdering af de økonomiske, fysiske og tekniske forhold i de fire Skæve Bebyggelser og konsekvenserne for vedligeholdelse, driftsbudget og husleje. Samarbejdsorganet har endvidere ønsket, at der som konsekvens af evalueringen skal gives konkrete idéer og forslag til en mere effektiv økonomi.

Evalueringen er gennemført af Kuben Bygherrerådgivning med Kuben Byfornyelse Danmark som overordnet ansvarlig. Den er gennemført i perioden fra medio marts 2006 til medio juni samme år, og følgende har været involveret:

- Projektleder, økonom Søren Olesen, Kuben Byfornyelse Danmark
- Konsulent, arkitekt maa Lise Fuhrmann, Kuben Byfornyelse Danmark
- Chefrådgiver, ingeniør Viggo Ørgaard Dalager, Kuben Byggeplandata
- Souschef Claus Rasmussen, Kuben Boplan

Der har været gennemført besigtigelse af de fire bebyggelser, herunder gennemgang af én boligs fysiske tilstand i hver af disse. Besigtigelsen skete i samarbejde med de tre sociale viceværter, som er tilknyttet områderne. Der er desuden foretaget interviews med driftsansvarlige personer fra de tre boligorganisationer. Det har kun i begrænset omfang været muligt inden for den afsatte ramme, at gå i dybden i dialogen med beboerne om boligernes funktionalitet m.v., hvilket som tidligere nævnt heller ikke har været det primære formål med denne evaluering.



Efter denne indledning præsenteres først de vigtigste anbefalinger, som observationer gennem evalueringsforløbet har givet Kuben Bygherrerådgivning anledning til at fremkomme med. Herefter præsenteres de fire bebyggelser i generelle termer med hovedvægten på en præsentation af de indbyrdes forskelligheder i forudsætninger, planlægning og opførelse. Det sker i afsnittet "Fire forskellige bebyggelser (- med mange ligheder).

De fire bebyggelsers anskaffelsessum - som alle blev væsentligt højere end først budgetteret - opstilles og korrigeres for forskelle i forudsætninger, således at en direkte sammenligning på tværs er mulig. Dernæst gennemgås de driftsøkonomiske forhold og de heri indbyrdes forskelle, som desuden belyses med afsæt i de forskellige byggetekniske valg, der blev taget ved opførelsen, herunder valg af materialer, fundering, tilslutninger m.v. De to afsnit afsluttes begge med en opsamling af hovedkonklusioner.

Besigtigelsen og den herunder gennemførte dialog med et mindre antal beboere påviste for alle bebyggelsers vedkommende, at modellen med forholdsvis billige byggematerialer, placering på punkt-fundamenter og el-varme samt beboere, som kun sjældent har overskud til at tænke energirigtigt, er en uhensigtsmæssig kombination. Især for beboere på kontanthjælp uden mulighed for at modtage varmeydelse, påvirker det store energiforbrug et i forvejen meget skrabet budget. Dette har givet anledning til, at der er afsat et særligt afsnit om energiforbruget i de Skæve Huse.



Små almene boligafdelinger rummer altid en særlig driftsmæssig udfordring for boligorganisationerne, og de Skæve Bebyggelser med omkring ti boliger i hver er ingen undtagelse. Beboernes adfærd giver desuden øgede omkostninger til vedligeholdelse og udbedringer af selvforvoldte skader som fx knuste vinduer, ødelagte døre m.v. og forstærker således det i forvejen kendte problem. De sociale viceværter – som er kommunalt aflønnede - håndterer selv en stor del af arbejdet, ofte i samarbejde med de mest velfungerende af beboerne. Det bemærkes allerede her, at de sociale viceværter i tre af afdelin-



gerne helt har afløst den tilstedeværelse af ejendomsfunktionærer med ansættelse i boligorganisationerne, som der normalt er i en almen boligafdeling.

Det skønnes med udgangspunkt i ovenstående, at der vil være en god portion fornuft i at overveje, om driften kan organiseres mere hensigtsmæssigt – ikke mindst i forhold til, at flere bebyggelser er undervejs. Denne problematik præsenteres og drøftes i det næstsidste afsnit, der afslutningsvis opsamles i hovedkonklusioner, inden de samlede anbefalinger til fortsatte forbedringer, drift og nyopførelser præsenteres på basis af de bagvedliggende observationer fra besigtigelse, interviews og materiale gennemgang. Dette sidste afsnit tjener samtidig som en skematisk opsummering af såvel evalueringsforløbet som de konklusioner, der er formuleret undervejs og kan således læses uafhængigt af resten af rapporten.

Der er generelt i rapporten og i den underliggende analyse og vurdering tilstræbt såvel enkelhed som systematik i forening med, at de indsamlede og analyserede data har skullet gøres direkte sammenlignelige på tværs af de fire bebyggelser. At opnå den direkte sammenlignelighed har dog ikke været ukompliceret, da de tre boligorganisationer har haft meget forskellige tilgange til, under hvilke konditioner husene har skullet opføres. Det gælder ikke mindst i relation til tilvejebringelse og klargøring af grund, tilslutning til el, kloak og vand samt, hvorvidt der har skullet søges eksterne tilskudsmidler eller beregnes byggesagshonorar på samme måde som i enhver anden byggesag, den pågældende boligorganisationens byggefunktion står eller har stået for.

At etablere de fire Skæve Bebyggelser var en del af et forsøg. Denne evaluering er gennemført for at uddrage den læring og den nye viden, som forsøget har givet Københavns Kommune og de tre implicerede boligorganisationer. Der er konstateret problemer, blandt andet i forhold til husenes kvalitet og boligafdelingernes driftsøkonomi, og de er naturligvis beskrevet i rapporten. Når man laver forsøg, er man ofte på bar bund i starten, og det har boligorganisationerne formentlig også været i forhold til så atypiske former for boligbyggeri, som de Skæve Huse er. Rapportens beskrivelse af problemerne skal således tolkes som et sæt af erfaringer, der kan virke fremmede på kommende byggeri af samme type boliger.

Søren Olesen  
Projektleder  
*Kuben Byfornyelse*  
Danmark

Lise Fuhrmann  
Konsulent  
*Kuben Byfornyelse*  
Danmark

Viggo Ørgaard Dalager  
Ingeniør, Chefrådgiver  
*Kuben Byggeplandata*

Claus Rasmussen  
Souschef  
*Kuben Boplan*

## 1 De vigtigste anbefalinger

I denne evalueringsrapports sidste afsnit "Skematisk opsummering" findes i skemaform alle de anbefalinger, som evalueringsforløbets observationer har givet anledning til at fremkomme med. Med observationer menes såvel de, der er foretaget ved besigtigelse af de fire boligområder, som de, der er foretaget i materiale gennemgangen. Skemaet er opdelt i fire temaer som gengivet nedenfor.

Som nævnt i indledningen tjener skemaet i det sidste afsnit samtidig som opsummering af såvel evalueringsforløbet som de konklusioner, der er formuleret undervejs og kan således læses uafhængigt af resten af rapporten. Skemaet findes på side 69.

### Tema 1: Bebyggelsesplanen og boligområdet

- 10-12 huse pr. boligområde bør være størrelsen ved nyopførelser, og disse bør planlægges, så indbliksgener fra såvel forbipasserende og nabobebyggelser som andre beboere minimeres, ligesom der bør være god afstand mellem husene. Udendørs opholdsarealer, terrasser og haver bør vendes væk fra hinanden. Grusbelægninger på sti- og udearealer bør generelt undgås
- Der bør etableres fysisk plads til den sociale vicevært, fx i fælleshus eller i en form for kontor, mens det er et mere åbent spørgsmål, om egentlige fælleshuse er udgiften værd. Fælles vaskefaciliteter bør være til stede i alle denne type bebyggelser

### Tema 2: Husene og deres indretning

- Huse af en størrelse på 35-40 m<sup>2</sup> synes at være ideelle og kan rumme de mest nødvendige faciliteter; en stue, et køkken, soveafsnit samt et baderum. Det anbefales at udstyre nye huse med så rigtigt et køkken som muligt, dvs. med ovn, køle-/fryseskab samt god skabs- og bordplads. Faste garderober bør ligeledes installeres i de huse, der fremover opføres
- Vinduesarealet bør reduceres og/eller i videst muligt omfang vendes væk fra de øvrige huse og offentlige gangarealer

### Tema 3: Økonomiske, fysiske og tekniske forhold

- Der skal sikres robusthed og stabilitet i alt inventar og i alle installationer, eventuelt suppleret med inddækning, hvor disse er særligt udsatte



- For at undgå risikoen for at havne i den driftsøkonomiske klemme, som store nettokapitaludgifter og offentlige/andre faste udgifter kan resultere i, når huslejen er fastlagt udefra, bør opførelsesomkostningerne søges nedbragt mest muligt. Den driftsøkonomiske klemme har i de fire københavnske bebyggelser ført til, at der er meget få midler til vedligeholdelse, hvis man skal overholde Socialministeriets udmeldte huslejeniveau pr. bolig på 2.700,- kr. pr. måned
- Det skal afklares, om Københavns Kommune som tilsynsmyndighed kan acceptere, at boligorganisationen KSB opretholder et huslejeniveau i afdelingerne Krattet og Ellehjørnet, der er et godt stykke over det af Socialministeriet udmeldte niveau
- Det bør undersøges, om man i højere grad kan benytte standardiserede og/eller præfabrikerede huse, hvis funktionalitet er afprøvet andetsteds, og hvis æstetiske udtryk tillige er højt. Samtidig bør det undersøges, hvorvidt det vil være muligt at styrke driftsøkonomien gennem tilførsel af midler gennem fundraising
- Der bør snarest skabes fuldstændig klarhed over, hvorvidt og i givet fald hvor meget de Skæve Bebyggelser skal betale i ejendomsskatter, og efterfølgende bør der findes en model for afvikling af den forventede akkumulerede gældspost i de eksisterende bebyggelser, således at de i forvejen spændte afdelingsbudgetter ikke belastes yderligere
- Boligorganisationerne KSB og KAB/SAB anbefales snarest at tage initiativ til vedligeholdelsesgennemgang af de tre bebyggelser På Sporet, Krattet og Ellehjørnet og om nødvendigt også til tekniske undersøgelser af fx ydervægsbeklædninger. Opsparingsniveauet bør i samme forbindelse vurderes, men huslejestigninger som følge af forøgelse af henlæggelserne skønnes ikke at være en bæredygtig vej

#### **Tema 4: Andre forhold – inkl. organisering og energi**

- Den individuelle lejekontrakt med hver beboer bør også være modellen fremover, da den øger den enkelte beboers opfattelse af at bo i egen bolig
- Der bør fortsat sikres fast tilknytning af kommunalt ansatte sociale viceværter til alle fire nuværende og til alle kommende bebyggelser. Som led i det boligsociale arbejde er det hensigtsmæssigt, at disse også varetager traditionelle ejendomsfunktionærers praktiske opgaver, da dette styrker dialogen og samarbejdet med beboerne
- Det anbefales at overveje, hvorvidt man kan og bør samle ekspertisen i én organisation (almen eller kommunal) med henblik på at samle viden og ekspertise samt professionalisere driften af denne type bebyggelser
- Muligheden for at anvende andre energiformer end el samt at foretage yderligere isolering og eventuel automatisering eller central styring af energiforbruget bør undersøges nærmere, inden flere huse af denne type opføres





**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

- Det bør sikres, at den fremtidige visitation til de Skæve Huse i højere grad sker ud fra erfaringer og viden om, hvilke grupperinger af "Skæve Eksistenser" der bedst fungerer side om side, således at de størst mulige tolerancetærskler er til stede

For yderligere uddybning af ovennævnte anbefalinger og for information om hvilke observationer, der har ført til en given anbefaling, henvises til skemaet i det sidste afsnit.



## 2 Fire forskellige bebyggelser (- med mange ligheder)

De landsdækkende evalueringer der er foretaget af de første 25 boligafdelinger, som blev opført med støtte fra forsøgsordningen om tilskud til boliger til særligt udsatte grupper, viser mange tegn på succes. Det er lykkedes at få mennesker med en tidligere hverdag på gaden eller under institutionslignende forhold til at fungere forholdsvis stabilt i egen bolig. Det er en situation, mange af dem tidligere har forsøgt at opnå gennem ofte flere af kommunen anviste almene boliger, men som de ikke har kunnet affinde sig med og derfor har måttet opgive igen. De Skæve Huse er bevidst opført med større og særligt hensyn til denne gruppes behov og livsstil. Bebyggelserne har derfor rummelighed i et omfang, som et almindeligt boligområde ikke kan præstere.

Det er ikke uden konflikter og besværligheder, når 10-12 mennesker med alkohol-, stof-, eller blandingsmisbrug, psykiatriske problemer, stof-psykoser m.v. bringes sammen på et forholdsvis lille område. Det fungerer alligevel rimeligt, og stabiliteten blandt beboerne i de fire københavnske bebyggelser er så høj, at der i den enkelte bebyggelse kun bliver 1-3 boliger ledige på årsbasis.



Det er ikke mindst de tilknyttede sociale viceværter, der er årsagen til, at det hidtidige forløb har været en succes, præget af rimelig stabilitet og -konditionerne taget i betragtning – begrænset optrapning af de konflikter, der opstår. Ellehjørnet og Krattet deler én fuldtids social vicevært, mens der På Sporet er én fuldtidsansat, der dog afløser i de to førstnævnte bebyggelser under ferie, sygdom m.v. Aktuelt og som en midlertidig løsning søges stillingen som social vicevært på Spontinvej udfyldt gennem en medarbejder fra kommunens socialcenter i området. De sociale viceværter er ansat og aflønnet af Københavns Kommune.

De sociale viceværter har mange funktioner. Dels er de i daglig kontakt med stort set alle beboere, dels bidrager de til vedligeholdelse, udbedring af opståede skader samt mange andre praktiske gøremål. De er ofte bindeleddet mellem den enkelte beboer og andre dele af det offentlige system i bred forstand samt til boligorganisationen, de fungerer som chauffør ved hospitals- og tandlægebesøg, ved

møder med sagsbehandleren i socialforvaltningen og meget mere. Deres personkendskab sikrer desuden ofte rettidig psykiatrisk eller andet behandlingsmæssigt indgreb, når dette bliver nødvendigt.

I driftsøkonomisk henseende spiller de sociale viceværter således en stor rolle ved at bidrage til at holde omkostningerne nede. At de tillige er i stand til at motivere en større andel af beboerne til at deltage i vedligeholdelsen og i andre praktiske opgaver, har naturligvis en række positive sidegevinster. Beboerne holdes i gang, gives ansvar, opnår større ejerskabsfølelse til eget hus og egen have, naboer og til selve området.

To af boligorganisationerne – KSB og KAB/SAB med samlet tre afdelinger – har valgt at lade de sociale viceværter varetage samtlige de funktioner, der i en almen boligafdeling normalt vil være ansat ejendomsfunktionærer til. Kommunale lønkroner giver således besparelser på afdelingens driftsbudget, men det ville i øvrigt være vanskeligt at forestille sig, at ejendomsfunktionærer uden særlige kompetencer på det sociale og menneskelige plan ville kunne håndtere opgaven med at løse tekniske og driftsmæssige opgaver i denne type bebyggelser.

Efter de sociale viceværter opfattelse har det været af væsentlig betydning for stabiliteten og beboernes opfattelse af sig selv som lejere af egen bolig, at lejeforholdet er baseret på en standardlejekontrakt. Det er derimod mere uklart, om det har betydning, at det er en almen boligorganisation, kontrakten er indgået med.

Alle fire bebyggelser er etableret på grunde, som Københavns Kommune vederlagsfrit stiller til rådighed for den almene boligafdeling, som således ikke belastes af udgifter til finansiering af grundkøbet. De tre af grundene ejes af kommunen, mens KAB/SAB-afdelingen På Sporet ligger på en grund, der af Københavns Kommune er lejet af DSB.

## **2.1 Krav til forskellighed**

En præmis i forsøgslovgivningen er, at der skal igangsættes forsøg med flere forskellige typer af anderledes boliger. I Københavns Kommune har Socialforvaltningen og de involverede almene boligorganisationer efterlevet dette ved at indbygge forskelle i:

- Bebyggelsesplan, tæthed – afstand, fællesskab – individualitet etc.
- Beliggenhed, støj, indblik, tilknytning til by, trafiknærhed, tilgængelighed etc.
- Boligernes indretning, handicapegnethed og anden egnethed til målgruppen, adgangsforhold, indeklimate



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

De fire bebyggelser i København er alle etableret i træ og andre lette materialer, placeret som fritliggende huse eller som dobbelthuse på en selvstændig grund. Derimod er der ikke sket etablering af Skæve Boliger i eksisterende boligbebyggelse, men kommunen har i stedet indrettet særboliger i denne type bebyggelser. Særboliger er boliger for folk, der behøver støtte i hverdagen, men ikke hører hjemme på en institution. Det trufne valg med fritliggende huse eller dobbelthuse til Skæve Eksisterer er helt bevidst, da målgruppen jo tidligere har vist sig ikke at kunne trives i almindeligt boligbyggeri.

Forskelligheden styrkes også hen over tid inden for rammerne af den enkelte bebyggelse. Beboerne etablerer egne haver med levende hegn eller stakit omkring, der inddækkes terrasser og bygges "udestuer", der etableres nye adgangsveje til indgangsdøren og meget andet. Husene udsmykkes med gevirer og andre "trofæer". Alt sammen i samspil med den sociale vicevært.



Men der er også i flere af bebyggelserne tegn på lyst til adskillelse og brud på tætheden. Imellem husene etableres store plankeværk, og indbliksmuligheder elimineres ved at opsætte tykke tæpper eller gardiner for vinduerne. Specielt store glas- eller vinduesflader synes at være et problem for et antal af beboerne.

Der var i begyndelsen en tro på, at beboerne i de Skæve Huse ville et fællesskab, og flere af bebyggelserne har derfor også fået opført et fælleshus. Men erfaringen er, at disse ikke benyttes i særlig stort omfang, og når de bliver det, er det primært til møder og i beskedent omfang fællesspisning og hygge på initiativ fra den sociale vicevært. Vaskeri er etableret i et par af fælleshusene og synes at være et godt og nødvendigt fællesgode. Under besigtigelsen tjente fælleshuset i en af bebyggelserne som nødbolig efter en brand i beboerens egen bolig.

I det følgende gives en kort karakteristik af hver af de fire bebyggelser. Sidst i afsnittet opstilles de væsentligste forskelle i et oversigtsskema.



## 2.1.1 På Sporet

Dette boligområde er det eneste af de fire, der har en historie, som ligger forud for planlægningen og etableringen af den almene boligafdeling med Skæve Huse. Boligorganisationen KAB/SAB fik i starten af år 2000 en henvendelse fra hjemløseavisen "Hus Forbi", der opfordrede boligorganisationen til at skaffe et antal hjemløse tag over hovedet. Med støtte fra forskellige leverandører lykkedes det at få en midlertidig dispositionsret over grunden på Vermlandsgade og at etablere en campingvognplads på denne. En af leverandørerne stillede desuden gratis en skurvogn med bad- og toiletforhold til rådighed for beboerne. Pladsen blev taget i brug den 23. december 2000.



Det var forudsat, at campingvognpladsen skulle nedlægges efter vinterperioden, nærmere bestemt den 1. maj 2001. Men i mellemtiden havde beboerne udviklet et så stærkt fællesskab, at de sammen fik skrevet til Folketingets Boligudvalg med kopi til Overborgmesteren i København. KAB/SAB bakkede op om initiativet og foreslog Københavns Kommune, at der med afsæt i forsøgsordningen om støtte til særlige boliger til særligt udsatte grupper, blev etableret et egentligt projekt.

Der blev mellem Københavns Kommune og DSB, som ejer grunden, indgået en tidsbegrænset lejeaftale, som af DSB tidligst kunne opsiges pr. 1. august 2006. Efter denne dato kan udlejeren opsige lejeaftalen med seks måneders varsel.



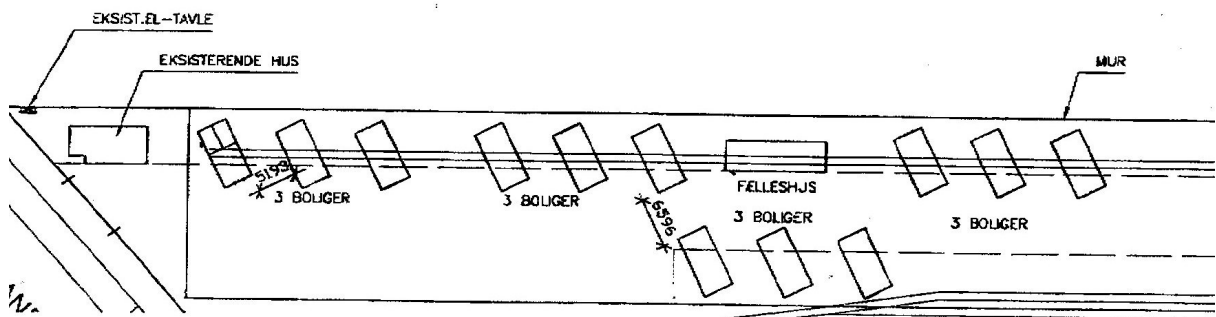
Det blev til 12 boliger på hver 31,2 m<sup>2</sup> samt et fælleshus på 47 m<sup>2</sup>. Grunden viste sig imidlertid at være så forurenet, at der måtte træffes et valg mellem at fjerne den eksisterende asfaltbelægning og foretage en omkostningstung oprensning eller bibeholde asfaltbelægningen. Den sidste og billigste løsning blev valgt, og de 12 huse er nu placeret i randen af denne belægning med en meget begrænset "jordparcel" til hvert hus.



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

*Beliggenhed:* Området er beliggende på Vermlandsgade 33, København S, hvor de stærkt trafikerede veje Uplandsgade og Vermlandsgade krydser hinanden. Der er således særdeles meget trafikstøj, især fra tung trafik der gennem det meste af døgnet bremser op og sætter i gang igen umiddelbart uden for boligområdet. Beliggenheden er rimelig tæt på byen, og der er såvel indkøbsmuligheder som offentlig transport i nærheden. Afstanden til Rådhuspladsen er ca. 2,5 km.

*Bebyggelsesplan:* Området afgrænses af en mur mod det bagvedliggende areal og af hegn ud mod vejen. Ved indgangen til boligområdet ligger et gammelt DSB-hus i en meget forfalden tilstand. Huset tjener så vidt vides ikke noget formål i dag. Ni af de 12 huse er placeret som skråparkerede biler op mod muren, dog adskilt af fælleshuset, der ligger efter seks huse regnet fra indkørslen.



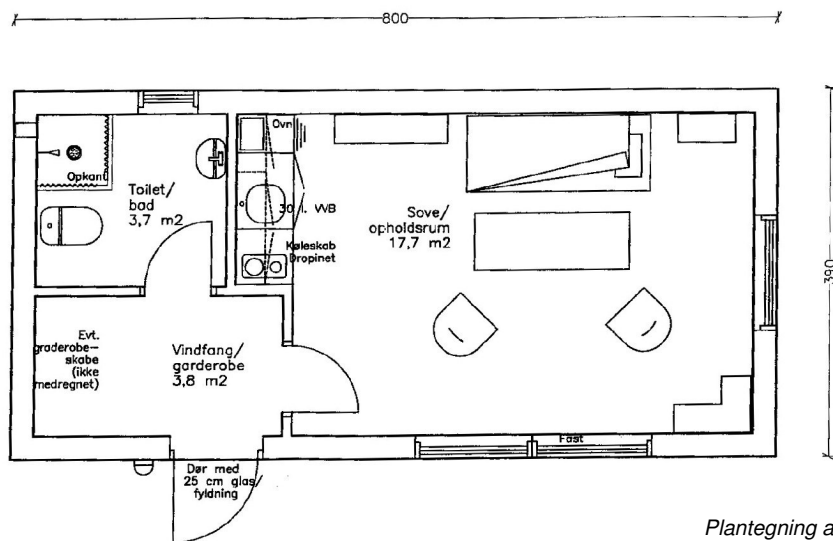
*Bebyggelsesplan for På Sporet*

Modsat fælleshuset ligger de sidste tre huse, ligeledes i en skrå placering. Vinduernes placering i husene kombineret med den skrå opsætning betyder, at der trods en tæt beliggenhed ikke er direkte indbliksmulighed fra den ene bolig til den anden, men at de fleste beboere til gengæld fra stuen kan se, hvem der bevæger sig ind i bebyggelsen. Den sociale vicevært har ophold i en skurvogn ved siden af de tre huse ud mod vejen.

*Husenes indretning:* De godt 30 m<sup>2</sup> store huse indeholder et sove-/opholdsrum med køkkenniche, der er udstyret med et rigtig køleskab. Køkkennichens anvendelighed begrænses dog af, at en stor del af bordpladen anvendes til placering af en bordovn. Tilsvarende optages en stor del af skabspladsen under køkkenvasken af en 30 liters vandvarmer. Husene har desuden en lille entre samt et badeværelse. Opvarmningen sker ved fire elradiatorer, og varmt brugsvand leveres via en 30 liters el-vandvarmer.



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold



Plantegning af husene 'På Sporet'

*Anvendte materialer:* Tre af husene står på støbte punktfundamenter, mens de øvrige er placeret på flisefundamenter. Der er etableret rottesikring i form af et galvaniseret volierenet og soklen er inddækket med 8 mm eternitplader. Vægge og gulv er isoleret med 200 mm mineraluld og taget med 250 mm af samme. Tagkonstruktionen har 30 cm udhæng med synlige spær uden inddækning.

Udvendig er væggene beklædt med 12 mm krydsfinérplader med spor malet i en mørk blå farve. Til stern og vindskede er der anvendt 25 mm trykimprægnerede profilbrædder. Selve taget er beklædt med to lag tagpap. Der er én facadedør med termoglas samt i alt fire termovinduer.

Indvendig er væggene beklædt med 12 mm orkla plader i entré og opholdsrum. Lofterne er ludbehandlet fyr rustikbrædder, mens gulve i entré og opholdsrum er to mm linoleum, i badeværelset dog to mm vinyl. De indvendige døre er egefinér. Alt træværk indvendigt er malet to gange.

*Fælles faciliteter m.v.:* Der er som tidligere nævnt etableret et fælleshus på 47 m<sup>2</sup>, hvis grundkonstruktion er identisk med beboelseshusene. Fælleshuset indeholder et opholdsrum på godt 31 m<sup>2</sup>, et rigtig køkken samt toilet og bad. Der er desuden fjernsyn og vaskeri installeret.

*Særlige forhold:* Bibeholdelsen af den gamle asfaltbelægning og et generelt uglejdet ydre giver et noget trist helhedsindtryk af det samlede boligområde. Der er problemer med husenes udvendige beklædningsplader, der nærmest synes at være ved at gå i opløsning. Generelt set synes bebyggelsen at være den af de fire bebyggelser i København, hvis fysiske tilstand er dårligst.





Boligområdet På Sporet synes til gengæld at være den af de fire bebyggelser, hvor fællesskabet mellem beboerne har udviklet sig stærkest – måske fordi en del af beboerne stammer tilbage fra tiden med campingvognspladsen. Afdelingen tilstræbes i øvrigt drevet som en ganske almindelig boligafdeling med hensyn til beboerdemokrati. Der holdes således regnskabsmøder, vælges afdelingsbestyrelse, drøftes driftsforhold etc., og almindeligvis møder størsteparten af beboerne op til møder og lignende.

### 2.1.2 Krattet

Denne bebyggelse er planlagt og etableret af boligorganisationen KSB sammen med et arkitektfirma og blev oprindeligt planlagt til at blive gennemført i samarbejde med Missionen blandt Hjemløse/Kollegiet Gl. Køge Landevej på en måde, så naboskabet gav beboerne mulighed for at anvende Kollegiets fællesvaskeri, café med mere. Dette samspil finder i dag efter det oplyste kun sted i begrænset omfang, og holdes typisk kun ved lige af de beboere, der har boet i området fra dets etablering. De nye har svært ved at komme ind i fællesskabet omkring Kollegiet.



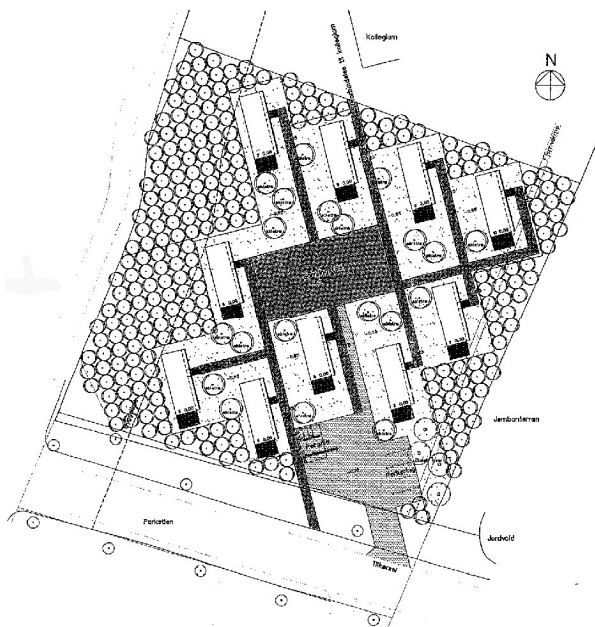
*Beliggenhed:* Krattet er beliggende på Gl. Køge Landevej 137 i Københavns Sydvest-kvarter. Bebyggelsen ligger således op af en ret trafikeret vej, men dels ligger de tætteste huse et pænt stykke fra vejen, dels fungerer en rimelig tæt beplantning som afskærmning for noget af trafikstøjen. Som nævnt er Hjemløse-kollegiet nabo til bebyggelsen, mens man skal over på den anden side af Gl. Køge Landevej for at finde almindelig boligbebyggelse. Så selv om der er en del gående forbi ad "Parkstien", som går ind langs bebyggelsen vinkelret på Gl. Køge Landevej, synes der ikke at være voldsomme indbliksgener.

*Bebyggelsesplan:* De 10 huse er placeret parallelt, men i en skrå vinkel i forhold til Parkstien og Gl. Køge Landevej og ligger i øvrigt rundt om et fælles samlingssted, der meget sjældent benyttes som sådant. Området er på de fleste sider omgivet af træ- og buskbeplantning, mens selve området er præget af grusarealer og –stier samt mindre, nedslidte græsarealer. Der er dog i de seneste år plantet en del nyt inde på selve området, hvilket over tid vil ændre på områdets udtryk.





**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
 Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

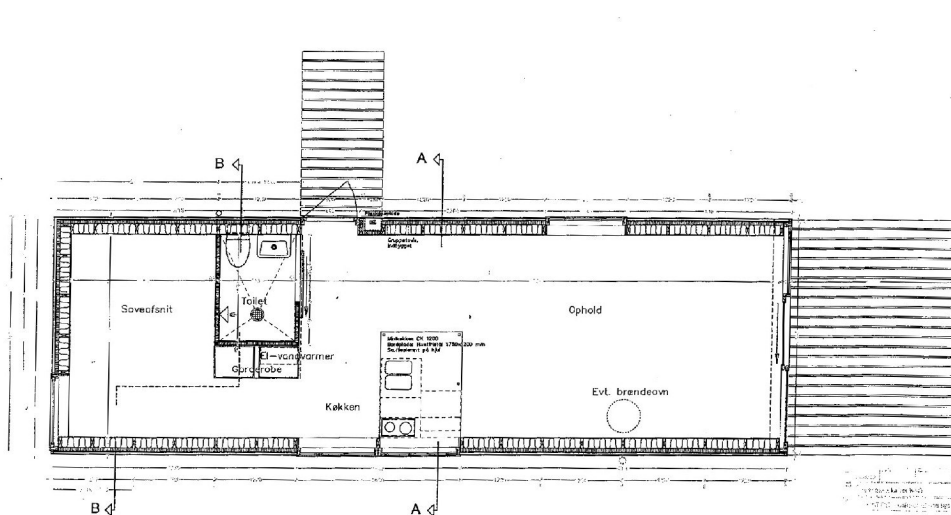


*Bebyggelsesplan for Krattet*



Vinduesplaceringerne i husene giver indbliksgener fra både gående og naboer, hvilket af flere beboere "afhjælpes" med tæpper, gardiner eller lignende. Mere radikale løsninger som selvbyggede plankeværk og lignende, tages også i brug. Til højre for indkørslen fra Parkstien ligger et midlertidigt fællesskur, hvor den sociale vicevært holder til.

*Husenes indretning:* Hvert hus er på lidt under 40 m<sup>2</sup> og består af et opholds- og køkkenareal, et soveafsnit samt bad og toilet. De enkelte afsnit i huset er ikke adskilt af indvendige døre. I den ene gavl er der fra opholdsarealet udgang til en mindre terrasse.



*Plantegning af husene i Krattet*



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

Køkkenet er lille og ikke særlig hensigtsmæssigt indrettet, blandt andet kan døren til det lille køleskab ikke åbnes helt, medmindre beboerne – som nogle har gjort det – har pillet håndtaget af. Flere af beboerne klager desuden over skævheder i gulv på badeværelset, således at vand fra brusebadet løber modsat afløbet. Opvarmningen sker ved el-radiatorer, og varmt brugsvand leveres via en 30 liters el-vandvarmer.



*Anvendte materialer:* Husene står alle på trykimprægnerede trædragere, der ligger på nedstøbte punktfundamenter. Der er ikke monteret nogen form for afskærmning til husets underside, hvor dækket fra neden er opbygget af 12 mm krydsfinér, et lag vindpap, 200 mm mineraluld, et bjælkelag, en dampspærre, 22 mm MDF-plade og øverst et lag linoleum. På badeværelset er det øverste lag dog af vinyl.

Ydervæggene er isoleret med 200 mm mineraluld og taget med 250 mm. Udvendig er væggene beklædt med 12 mm krydsfinér og indvendig med 12 mm MDF-plade ovenpå dampspærren. Taget er beklædt med to lag tagpap ovenpå en 12 mm krydsfinérplade. Loftet er beklædt med en 13 mm gipsplade ovenpå dampspærren. Tagkonstruktionen har intet udhæng, men er i stedet afsluttet med en vandnæse, hvilket også er monteret i pladeadskillelsen på den ene af ydervæggene, hvor højden er større end krydsfinérpladerne og derfor delt. Over indgangsdøren er der monteret et mindre udhæng med tagrende.

De indvendige skillevægge er bygget op over et træskelet monteret med en 12 mm vandfast krydsfinérplade på den ene side og en 12 mm MDF-plade på den anden.

*Fælles faciliteter m.v.:* Der er intet fælleshus i bebyggelsen, men den sociale vicevært har som tidligere nævnt dog opholdsmulighed i en midlertidig skurbygning med toiletforhold. Der er heller ingen fælles vaskefaciliteter, hvilket er et stort ønske blandt beboerne, da kun et mindretal har lyst til at gøre brug af Kollegiets vaskeri.

*Særlige forhold:* Beboerne giver udtryk for, at det giver store gener at stierne og de udvendige pladser er belagt med grus, som trækkes med ind i husene. Desuden finder mange, at det er uhensigtsmæssigt med en indgangsdør med fuldt glasparti. Det giver indbliksmuligheder hvilket kan være utrygt, hvis man risikerer besøg af uønskede "gæster".



Fysisk er der store problemer med, at krydsfinérpladerne på den udvendige side af ydervæggene tilsyneladende er ved at gå i opløsning, primært på den nederste del af pladerne. Den sociale vicevært og den driftsansvarlige fra boligorganisationen KSB gav under møderne begge udtryk for, at Krattet er opført af generelt dårligere materialer og med mere uhensigtsmæssige løsninger end tilfældet er for Ellehjørnet, som fx har et rigtigt køkken mod Krattets minikøkken.



Boligområdet Krattet er opført og drives principielt som en almen boligafdeling, for så vidt angår drifts-, regnskabs- og budgetforhold, men den tilknyttede fuldtidsansatte sociale vicevært har i meget vid udstrækning overtaget de almindelige ejendomsfunktionærs arbejde, og det normale beboerdemokrati er ikke sat i værk. Den sociale vicevært søger dog kontinuerligt at inddrage beboerne i beslutninger om, hvad der skal ske i bebyggelsen.

### 2.1.3 Ellehjørnet



Dette område er som Krattet etableret af boligorganisationen KSB, og efter organisationens udsagn har man i meget stor udstrækning gjort brug af de byggetekniske og indretningsmæssige erfaringer fra det første byggeri, da man opførte de 10 huse i den nye bebyggelse.

De nuværende beboere har kun i meget begrænset omfang lyst til fællesskab, men indgår i stedet individuelt i andre netværk, som de dagligt transporterer sig hen til, fx omkring Nørreport Station og andre steder i Københavns indre by.

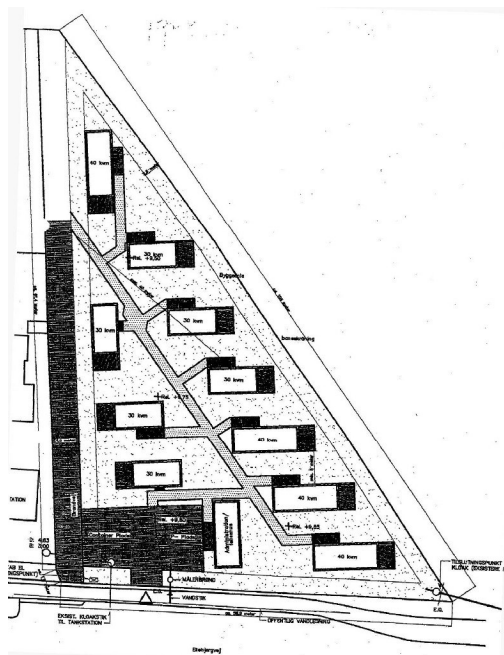
*Beliggenhed:* Området er beliggende på en trekantgrund på adressen Ellebjergvej 72 i Københavns Sydvest-kvarter. Det er omkranset af denne meget trafikerede vej på den ene side, en S-togsbane på den anden samt en benzinstation på den tredje. Støjgenerne er søgt reduceret gennem etablering af en jordvold ud mod Ellebjergvej.



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

Der er intet almindeligt boligbyggeri i den umiddelbare nærhed. "Naboen" efter tankstationen er de tidligere husvildeboliger – i alt ca. 60 stk. opført i 1947 i rødmalet træ - som i dag er overtaget af beboerne selv. På den anden side af Ellebjergvej ligger Valbyhallen med tilhørende idrætsanlæg.

*Bebyggelsesplan:* Husene er placeret omkring en sti, der fra den kombinerede container og P-plads går gennem hele området. Stien har små afstikkere ind til hvert af husene og er belagt med grus. Tættest på pladsen ligger fælleshuset som det første, man møder, når man ankommer til bebyggelsen. Syv af husene ligger i en skrå vinkel op mod S-togsarealet, det sidste ligger vinkelret på de seks første. De tre øvrige huse ligger på den anden side af stien, de to første parallelt med Ellebjergvej og det sidste vinkelret på de to første. Der er en forholdsvis lille afstand mellem husene.



*Bebyggelsesplan for Ellebjergvej.*

Alle huse har en overdækket terrasse, og planmæssigt er husene placeret, så disse vender væk fra den fælles gennemgående sti midt i bebyggelsen og derfor også væk fra det overforliggende hus' terrasse. Alligevel afskærmer mange af beboerne terrassens sider, hvor der er indbliksmulighed fra

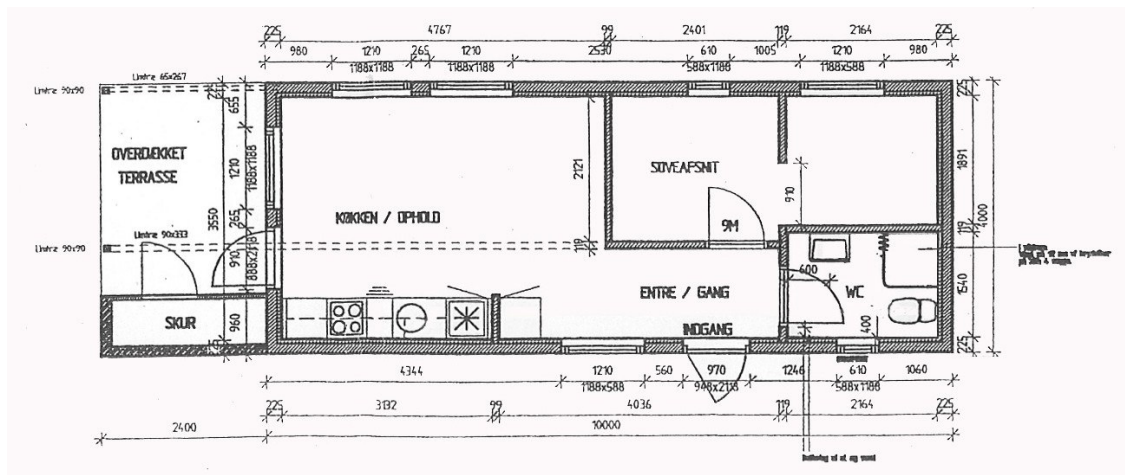


**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

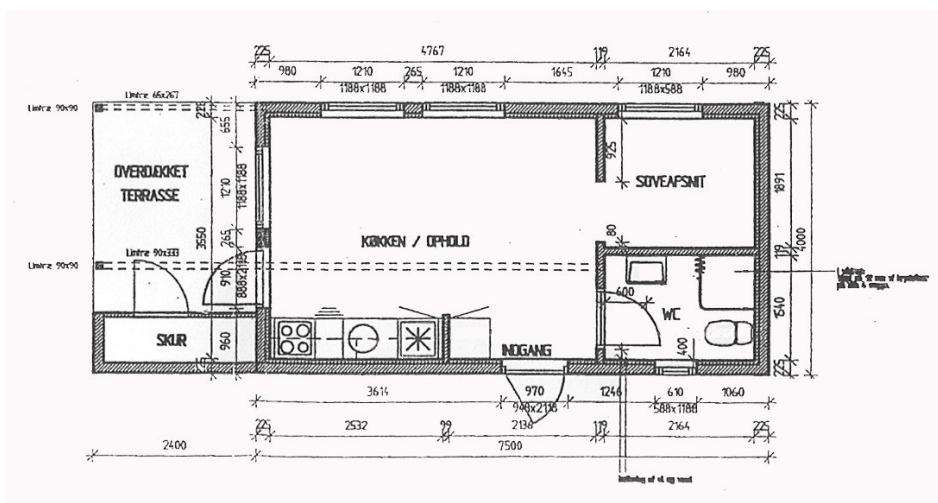
nahuset, med træ, tæpper eller andet. Tilsvarende giver et forholdsvis stort antal vinduer anledning til samme tendens indendørs.

Der er ikke i planlægningen indlagt fælles udendørs opholdsarealer, og det er også tvivlsomt, om de nuværende beboere ville bruge sådanne. Der er som tidligere nævnt kun en begrænset lyst til fælleskab beboerne imellem.

*Husenes indretning:* Seks af husene er på 30 m<sup>2</sup>, mens de fire øvrige er på 40 m<sup>2</sup>. De små boliger har et opholds- og køkkenareal, som man fra indgangsdøren træder direkte ind i, samt et soveafsnit, der ikke er afskærmet fra opholdsarealet med dør. De store boliger har ligeledes et opholds- og køkkenareal, men her træder man fra indgangsdøren ind i en lille entré, der ganske vist ikke er adskilt fra opholdsarealet. Desuden er der et soveafsnit, bestående af to rum, det ene lidt mindre end det andet og tænkt til overnattende børn eller gæster. Soveafsnittet kan i denne type lukkes med dør.



Plantegning af et hus på 40 m<sup>2</sup> i Ellehjørnet



Plantegning af et hus på 30 m<sup>2</sup> i Ellehjørnet



I begge typer er der et ensartet badeværelse med bad og toilet, en overdækket terrasse med adgang fra opholdsrummet og et lille skur i den ene side af terrassen. Køkkenet er i begge typer et rigtig køkken med køleskab, skabsplads, komfur, emhætte etc., hvilket der fra beboerside udtrykkes meget stor tilfredshed med.

*Anvendte materialer:* Husene står på nedstøbte punktfundamenter, og der er foretaget sokkelafdækning med 8 mm eternitplader. Dækket er fra neden opbygget af 22 mm spånplader, 45 x 195 mm strøer, 200 mm mineraluld, 9 mm krydsfiner og øverst 2,5 mm linoleum, dog 2,0 mm vinyl i badeværelse.

Ydervæggene er på den udvendige side beklædt med 12 mm Wafertex plader med spor i Cedertræstruktur. Der er indlagt 200 mm mineraluld i træskelet, og på indersiden er der afskærmet med dampspærre inden en 12 mm orkla-plade med glasvævsstruktur. I tagkonstruktionen er der indlagt 200 mm mineraluld, og de to lag tagpap ligger på 15 mm tagkrydsfinér. På den indvendige side er loftet beklædt med 12 mm sweedspan-plader. Der er etableret udhæng i tagkonstruktionen og monteret rigtige tagrender.

Opvarmning sker ved hjælp af el-radiatorer, og varmt brugsvand leveres via en 30 liters el-vandvarmer. Der er i begge hustyper monteret topstyrede trævinduer med to-lags termoglas.

*Fælles faciliteter m.v.:* Der er i bebyggelsen opført et fælles hus, som oprindeligt var næsten magen til de store boliger, men nu er der opsat skillevæg og dør, der danner en entré til huset og samtidig udgør rammen til en fælles vaskemaskine og tørretumbler, som den sociale vicevært for nylig har ansøgt og fået bevilget støtte til. Vaskeriet er en succes og fungerer efter en reservationsordning, der administreres af den sociale vicevært, men selve huset benyttes kun i beskedent omfang til fælles arrangementer, møder og lignende. Det sker i sjældne tilfælde, at en af beboerne låner det til private formål.



*Særlige forhold:* Som tilfældet er i flere af bebyggelserne, har grusbelægningen på stier og adgangsveje til boligerne vist sig at give mange gener. Beboerne er ikke altid opmærksomme på at tørre skoene af og trækker derfor ofte grus og småsten med ind i opholdsarealet. Det – kombineret med forkert og/eller manglende rengøring – giver stor slitage på gulvets linoleumslag.



Fysisk synes husene at være i en god stand, hvilket også gælder for de udvendige plader på ydervæggene. VVS-arbejdet i køkkener og badeværelser er dog udført på en meget u hensigtsmæssig måde, hvor rørene i fællesskab med vandvarmeren fylder det meste af underskabet ved køkkenvasken. Desuden er opsætningen så løs i konstruktionen, at et utilsigtet skub med fx en opvaskebalje kan give skader. Med beboere, der ikke altid har helt styr på motorikken, kræves der en langt mere solid og hensigtsmæssig konstruktion end den, der er installeret i Ellehjørnets huse.

Boligafdelingen Ellehjørnet drives på samme måde som Krattet med hensyn til status som en almen boligafdeling, men heller ikke her er det normale beboerdemokrati søgt iværksat af boligorganisationen, således som det ellers forudsættes i almenboligloven. I stedet søges beboerne af den kommunalt ansatte sociale vicevært inddraget på anden vis i beslutningsprocesser om bebyggelsens udvikling og drift.

#### 2.1.4 Spontinisvej



Dette område er det senest opførte af de fire, blandt andet fordi det blev væsentligt forsinket af en nødvendig oprensning af den forurenede grund, som bebyggelsen skulle opføres på. Byggeriet er således fra 2004/05. At det fremstår mindre nedslidt, er derfor ingen overraskelse, men det synes herudover som om, at byggeriet generelt er opført i en bedre kvalitet end de tre øvrige. Det gælder både indvendig og udvendig samt i forhold til den foretagne indretning.

En årsag kan være, at husene er den ene af de to bebyggelser, hvor der har været et arkitektfirma involveret. Den anden er Krattet. Desuden er husene ikke nytegnede til opgaven, men afprøvet i en anden type bebyggelser på et tidligere tidspunkt, ligesom de involverede entreprenører, efter bygherrens oplysninger, tidligere har løst lignende opgaver. Bygherre på Spontinisvej-bebyggelsen er boligorganisationen AKB.

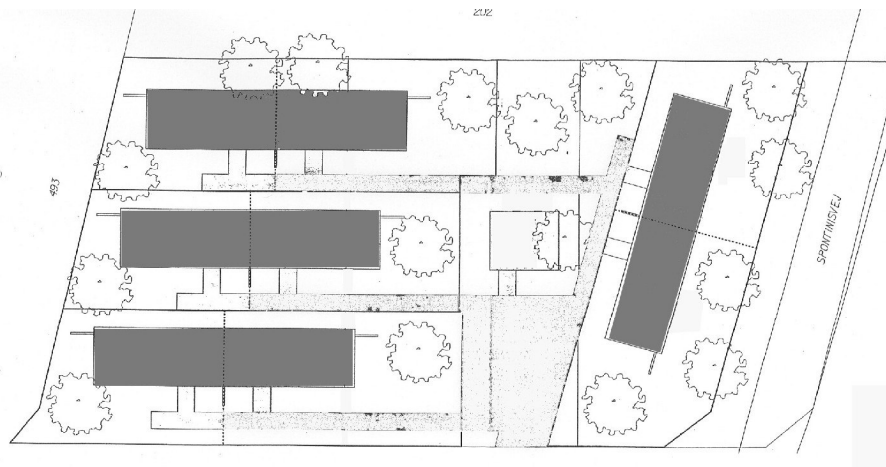
*Beliggenhed:* Boligområdet er beliggende på Spontinisvej 32–36, København S og støder på den ene side op til den noget mere trafikerede Hammelstrupvej. Men selv de nærmestliggende huse er ikke særlig generet af trafikstøj, dels fordi der trods alt er en vis afstand, dels fordi beplantningen skærmer rimelig godt af. På de to øvrige sider ligger henholdsvis jernbanen og boligbebyggelse, sidstnævnte



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

dog med et stykke fri grund imellem, som muligvis vil blive udnyttet til at gøre afdelingen et par huse større.

Traditionel boligbebyggelse og en del kørende, cyklende og gående passage ad Hammelstrupvej giver indbliksgener, da bebyggelsen ligger helt åben ud mod denne side. AKB overvejer som led i en mulig opførelse af pulterrum, udvidelse af fælleshus samt måske et par yderligere huse, hvordan disse indbliksgener kan reduceres.



*Bebyggelsesplan for Spontinisvej*

*Bebyggelsesplan:* Spontinisvej er den mindste af de fire bebyggelser og rummer kun otte boliger, der er opført som fire dobbelthuse. Indgangen fra Hammelstrupvej sker gennem en lille grusbelagt parkeringsplads, hvorfra der fører stikveje videre til husene. I midten af bebyggelsen ligger det nuværende "fælleshus", som består af en entre, et kontor samt et toilet. Fælleshuset tjener som kontor og opholdsrum for den sociale vicevært, der er tilknyttet bebyggelsen.

Til højre ligger det ene af dobbelthusene langs med Spontinisvej og i en skrå vinkel til Hammelstrupvej, adskilt fra de øvrige huse af det lille fælleshus.



Parallelt med Hammelstrupvej og med hinanden, ligger de tre øvrige dobbelthuse med en lille indbyrdes længdemæssig forskydning som følger jernbanetracéens forløb. Da husene har vinduespartierne placeret på forsiden og i gavlparterne, er indbliksmulighederne fra naboerne reduceret kraftigt. Beboerne giver udtryk for at være glade for denne løsning, og specielt de beboere, som bor tættest på

jernbanetracéen, kan ugeneret benytte den overdækkede terrasse og det lille haveareal.

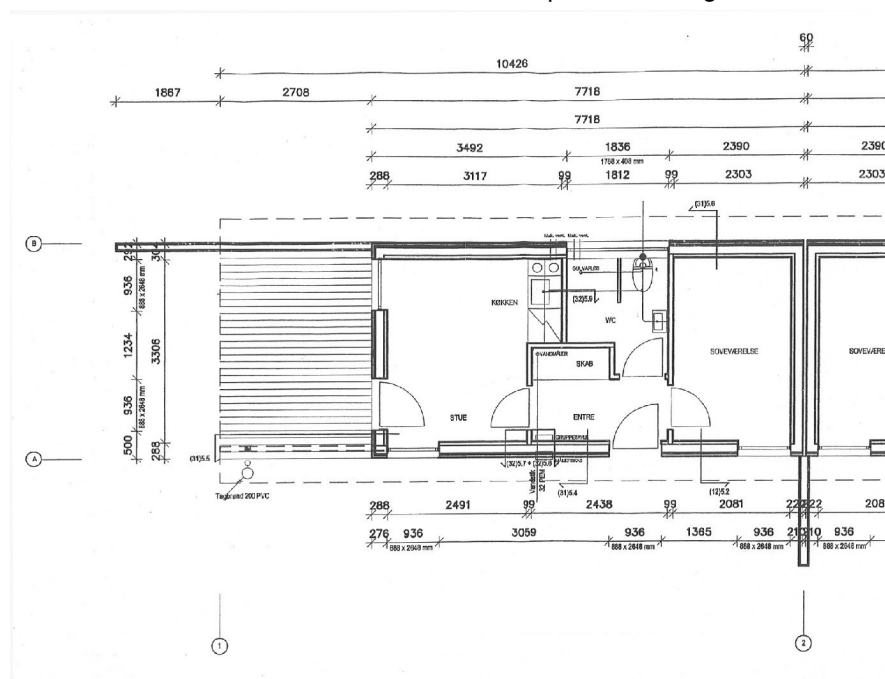




**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

*Husenes indretning:* "De er små, boligerne, men de er rigtig godt indrettet", var hvad en beboer sagde om husene på Spontinisvej. 30,4 m<sup>2</sup> er den enkelte boligs størrelse. De er fordelt på en lille entré med indbyggede garderobeskabe, et opholds- og køkkenareal, et soveværelse samt bad og toilet. Der er indvendige døre til adskillelse af de enkelte rum, og fra opholdsarealet er der adgang til en forholdsvis stor overdækket terrasse. Alt er udført i gedigen kvalitet og med en planløsning, der næppe kunne være bedre. Køkkenet er ikke stort, men også her synes enhver centimeter udnyttet.

Det lille fælleshus med kontor til den sociale vicevært er på 17,5 m<sup>2</sup> og udført i samme materialer og kvalitet.



*Plantegning af husene på Spontinisvej*

*Anvendte materialer:* Husene står på nedstøbte punktfundamenter, hvorpå der ligger en 180 mm IPE stålramme. Der er foretaget sokkelafdækning med 8 mm grå Conchip-plader. Gulvet er opbygget af en 22 mm spånplade, 45 x 195 mm strøer, 200 mm mineraluld samt en 9 mm imprægneret CDX-plade. Gulvbelægningen er 2,5 mm linoleum, dog 2,0 mm vinyl i badeværelset.

Ydervæggene er på husenes bagside udvendig beklædt med lodret sortmalet granbeklædning og på forsiden henholdsvis 8 mm vandret lvarboardbeklædning og 9 mm vindgips. Der er isoleret med 200 mm mineraluld, lagt dampspærre og på indersiden monteret 12 mm orklaplader med vaskbar overflade.



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

Tagkonstruktionen er udført med to lag tagpap og opbygget over en 15 mm OSB-plade, 45 x 245 mm loftsbjælker, 200 mm mineraluld samt 22 mm forskalning. Loftet er beklædt med 12 mm Ellitaket. Taget er opbygget med udhæng, og der er monteret rigtige tagrender og nedløb.



Det er valgt at udstyre husene med et forholdsvis stort vinduesareal fordelt på syv termoruder og glas i terrassedør. Men husenes opbygning og indbyrdes placering giver som tidligere nævnt ikke de indbliksgener, som beboerne i de andre bebyggelser har givet udtryk for at føle sig generet af. Entredøren er en pladedør uden glasparti.

De indvendige skillevægge er isoleret med 100 mm mineraluld og på begge sider monteret med 12 mm orklaplader med vaskbar overflade. Der er valgt massivdøre til den indvendige rumadskillelse.

Husene opvarmes med el-radiatorer, og varmt brugsvand leveres fra en 35 liters el-vandvarmer. Der er etableret mekanisk sug fra såvel badeværelse som køkken.

*Fælles faciliteter m.v.:* Der er som tidligere nævnt kun et lille fælleshus i bebyggelsen, der ikke kan danne rammen om fælles arrangementer, møder eller lignende. Ligeledes er området heller ikke forsynet med fælles vaskemuligheder. Udendørs kan beboerne samles om et stort bord under en pergola, men dels synes interessen ikke at være til stede, dels er "samlingspunktet" placeret direkte ved indkørslen og således lige præcis der, hvor alle de omkringboende og andre med et ærinde i området passerer forbi.

*Særlige forhold:* Boligorganisationen AKB har fået udarbejdet et forslag til, hvordan man bag den nuværende kontorbygning kan placere en særskilt bygning med et fælleslokale til beboerne samt etablere pulterrum ud mod Hammelstrupvej, der i samspil med enten et stakit eller et højt levende hegn, skal mindske indbliksgener fra de forbigående. Københavns Kommune og AKB overvejer samtidig at opføre fire yderligere boliger i to dobbelthuse placeret på den bagvedliggende matrikel. Forventningen er, at det driftsøkonomisk vil hænge bedre sammen, hvis bebyggelsen består af 12 i stedet for otte boliger. AKB driver afdelingen driftsmæssigt som en almen afdeling, men uden det traditionelle beboerdemokrati.



## 2.1.5 Forskelligheden i oversigtsform

I nedenstående skema er de væsentligste forskelle mellem de fire boligområder belyst i oversigtsform. Karakteristikken er subjektiv i den forstand, at den bygger på gennemgang af tegningsmateriale, en forholdsvis kort besigtigelsestur samt dialog med et begrænset antal beboere. Visse forhold indikerer et behov for egentlige tekniske undersøgelser, hvilket fx gælder de beskrevne problemer med yder-vægsklædningen På Sporet og i Krattet.

Tema / bebyggelse	På sporet	Krattet	Ellehjørnet	Spontinisvej
<b>Beliggenhed</b> - bynært off. transport  - trafikstøj  - indbliksgener  - andet af betydning	Rimelig tæt på byen. (ca. 2,5 km. fra Rådhuspladsen) Indkøbsmuligheder. Tæt på off. transport.  Særdeles meget trafikstøj. Tung trafik.  Nej.  Lejet grund, som efter 1.8.06 kan opsiges af DSB med seks mdr. varsel.	Lidt afsides fra byen. (ca. 7 km. fra Rådhuspladsen) Lidt væk fra indkøbsmuligheder. Tæt på off. transport.  Meget trafik, men rimelig støjafskærmning.  Nej, ikke væsentligt.  Nej.	Lidt afsides fra byen (ca. 6,5 km. fra Rådhuspladsen) Lidt væk fra indkøbsmuligheder. Tæt på off. transport.  Meget trafik, men en jordvold reducerer støj.  Nej.  Ligger tæt ved 60 tidligere husvildebaracker	Lidt afsides fra byen (ca. 5,5 km. fra Rådhuspladsen) Indkøbsmuligheder Tæt på off. transport  Lidt trafikstøj - ikke meget generende  Ja, søges afhjulpet  Tiltalende grønne omgivelser.
<b>Bebyggelsesplan</b> - tæthed / afstand  - appel til fællesskab  - indblik fra naboer (interne og eksterne)  - andet af betydning	Tæt indbyrdes placering.  Begrænset, men der ER et fællesskab.  Nej, men der er gener fra naboer og gæster der kommer ind på området.  Nedslidt grund og triste omgivelser.	Rimelig indbyrdes afstand.  Begrænset.  Ja. Ift. interne afhjælpes det vha. gardiner og nej, ift. eksterne.  Grønt randområde, men kedeligt centralt opholdsareal.	Tæt indbyrdes placering. Der etableres afskærmning som hegn.  Ja i nogen grad, men beboerne søger relationer andetsteds.  Ja. Ift. interne afhjælpes det vha. gardiner - også på terrassen. Nej, ift. eksterne.  Kedelig grund uden særlig megt grønt.	Rimelig tæt placering, men husenes indretning afhjælper dette.  Begrænset.  Nej, pga. vinduernes ensidige placering. Dog indbliksgener for husene placeret yderst.  Rimelig pæn grund og dejligt nærområde.
<b>Husenes indretning</b> - størrelse  - rumopdeling /døre  - køkken  - have / terrasse  - andet af betydning	Små. Ca. 30 m <sup>2</sup>  Nej.  Minikøkken. Dårligt indrettet.  Lille jordparcel.  Ikke separat soverum.	Rimelige. Ca. 40 m <sup>2</sup>  Nej.  Minikøkken. Dårligt indrettet.  Overdækket terrasse. Mulighed for have.  Skæve gulve.	6 små. Ca. 30 m <sup>2</sup> 4 store. Ca. 40 m <sup>2</sup>  Nej i de små, ja i de store.  Rigtigt køkken med køleskab og komfur.  Overdækket terrasse. Mulighed for have.  Der er ekstra kammer i de store boliger.	Små. Ca. 30,4 m <sup>2</sup>  Ja, i hele huset.  Lille køkken. Godt indrettet.  Overdækket terrasse. Mulighed for have.  Mange gode detaljer. Indbyggede skabe fx.



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
 Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

Tema / bebyggelse	På sporet	Krattet	Ellehjørnet	Spontinisvej
<b>Materialer</b> - kvalitet	Meget dårlig. Udvendig beklædning er i opløsning.	Dårlig. Udvendig beklædning er i opløsning.	Rimelig god. VVS-installationerne er dog uhensigtsmæssigt udført.	Høj.
<b>Bebyggelsesplan</b> - fælleshus - fælles vaskeri - fælles opholdsareal - andet af betydning	Ja, på 47 m <sup>2</sup> .  Ja, i fælleshus.  Nej, ikke specielt.  Midlertidig skurvogn til den sociale vicevært.	Nej.  Nej, mulighed på kollegiet.  Fælles samlingssted, der ikke benyttes.  Midlertidig skurbygning til den sociale vicevært.	Ja, på 40 m <sup>2</sup> . Indrettet som en bolig.  Ja, netop etableret med støtte.  Muligheden forefindes, men benyttes sjældent.  Den sociale vicevært holder til i fælleshuset.	Både og - et lille kontor på 17 m <sup>2</sup> .  Nej.  Muligheden forefindes, men benyttes sjældent.  Den sociale vicevært holder til i fælleshuset, men er kun tilknyttet stedet på deltid.
<b>Særlige forhold</b> - beskrivelse	Meget nedslidt område med gammel asfaltbelægning. Der er etableret "normalt" beboerdemokrati.	Grusbelægning på stiarealer slæbes ind i husene og ødelægger gulvbelægningen. Ikke etableret beboerdemokrati, men beboerne søges inddraget i principielle beslutninger.	Grusbelægning på stiarealer slæbes ind i husene og ødelægger gulvbelægningen. Ikke etableret beboerdemokrati, men beboerne søges inddraget i principielle beslutninger.	Driftshåndteringen besværliggøres af, at den sociale vicevært ikke er tilknyttet fuldtids. Ingen form for beboerdemokrati.

te: Der er kun angivet meget begrænsede oplysninger vedrørende de anvendte materialer og kvaliteten heraf. Forholdet vil i stedet blive mere detaljeret belyst i afsnittet om økonomien i driftsfasen.

Fælles for tre af de fire bebyggelser er således, at de er placeret lidt afsides fra det bynære, men alle dog inden for en rimelig afstand til indkøbsmuligheder og offentlig transport. Afdelingen På Sporet ligger kun ca. 2,5 km. fra Rådhuspladsen. De tre af dem – På Sporet, Krattet og Ellehjørnet - er plaget af trafikstøj i forskellig grad, mens bebyggelsen på Spontinisvej, der ikke er det, til gengæld er meget generet af indbliksmuligheder fra forbipasserende.

Tætheden mellem husene er bevidst gjort forskellig, men det er i højere grad byggemåden og vinduesplaceringerne, der afgør, om en tæt indbyrdes placering opleves som et problem. Flere gange under besigtigelsesturen blev der endvidere overhørt udtalelser, som indikerer en lav tolerancetærskel, fx blandt misbrugere i forhold til psykisk syge. Dette aspekt er mindst lige så vigtigt at indtænke, således at visitationen af beboere kommer til at matche den enkelte bebyggelses fordele og ulemper i bebyggelsesplanen. Indbliksgener søges generelt reduceret ved hjælp af gardiner, tæpper m.v. indendørs og af hegn og anden afskærmning udendørs.



Selv om et par af bebyggelserne er planlagt med mulighed for indbyrdes fællesskab ude og/eller inde, er det kun i én af de fire bebyggelser, at der har udviklet sig en form for fællesskab. Og det skyldes i høj grad, at denne afdeling – På Sporet – har en fortid, hvor beboerne stod sammen for enten at redde den eksisterende campingvognsplads eller at få etableret en af de nye Skæve Bebyggelser, som lovgivningen havde åbnet mulighed for.

Husene er fra 30 til 40 m<sup>2</sup> og vidt forskellige i deres indretning. I to af bebyggelserne - På Sporet og Krattet - har beboerne ingen mulighed for fysisk at adskille opholds- og soveareal, om end huset i den ene afdeling har en form for sektionsoptdeling. Det samme er tilfældet i de mindste boliger i bebyggelsen Ellehjørnet på Ellebjergvej, hvor kun de store boliger kan lukke soverummet af. Derimod kan beboerne på Spontinisvej lukke såvel soverum som entré af, ovenikøbet med massive kvalitetsdøre. Det må anbefales ved fremtidige byggerier, at der etableres mulighed for fysisk at kunne adskille opholdsarealet fra soverummet, især fordi en meget stor andel af beboerne og deres gæster er rygere.

Køkkener er et reelt problem der, hvor man har valgt en minikøkken-løsning. Når pengene er små, bør der være adgang til et rigtigt køleskab og helst også en rigtig fryser i stedet for en fryseboks. Der skal kunne købes ind til længere perioder, mens pengene er der, mente flere af beboerne samstemmende med de sociale viceværter. Samtidig bliver det et problem med bordpladsen, når en fritstående ovn skal placeres i et minikøkken. To af bebyggelserne har rimeligt gode køkkenfaciliteter, men i den ene – Ellehjørnet – står robustheden i VVS-arbejdet simpelthen ikke mål med brugernes adfærd.

Skabsplads er ligeledes et reelt problem – kun i den ene bebyggelse, nemlig den på Spontinisvej, er der indbyggede garderober, og beboerne i de øvrige havde svært ved at finde plads til tøj og andre personlige ejendele.

Kvaliteten i indretning, materialevalg og inventar er svingende fra en meget dårlig kvalitet i På Sporet til en ganske høj kvalitet på Spontinisvej. To af afdelingerne – På Sporet og Krattet - har alvorlige problemer med, at de udvendige plader er ved at gå i opløsning. Der bør tages initiativ til yderligere tekniske undersøgelser, så problemets omfang og investeringsbehovet kan fastlægges.

Alle bebyggelserne står på punktfundamenter, hvilket giver mulighed for kuldegennemstrømning under bebyggelsen. I to af afdelingerne – På Sporet og Krattet - er der desuden ikke etableret nogen form for sokkelafdækning, hvilket dog ikke skønnes at have den store betydning for opvarmning og energiforbrug, men i afdelingen På Sporet har den manglende sokkelafdækning i flere tilfælde givet rotteproblemer.



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

I de to afdelinger hvor der er "rigtige" fælleshuse, benyttes disse kun i begrænset omfang, og da næsten altid på initiativ fra den sociale vicevært. To af bebyggelserne har nu fået fælles vaskefaciliteter, hvilket erfaringerne har vist sig, at man er nødt til at etablere i den slags bebyggelser, hvis beboerne ikke helt skal undlade at vaske tøj. Der kan på flere måder være meget langt til et møntvaskeri eller lignende.

Som det sidste skal der peges på, at man ikke bør etablere sti- og adgangsforhold, der er belagt med grus. Erfaringen fra bebyggelserne i København viser, at beboerne trækker det med ind i husene, og at det forårsager særdeles megen slitage på gulvbelægningen tillige med, at det naturligvis ikke er rart for beboeren selv.



### 3 Økonomien i etableringsfasen

De Skæve Huse i de fire bebyggelser er opført med tilskud fra forsøgsordningen om tilskud til forsøg med boliger til særligt udsatte grupper. Tilskuddene er ydet som engangsbeløb til etablering af boligerne og er bevilget under hensyntagen til boligernes udstyr, indretning og størrelse samt mulige finansieringsvilkår og efterfølgende driftsudgifter og huslejeniveau. Tilskuddenes størrelse for hver af de fire bebyggelser i København fremgår af tabel 2.

Alle beløb i kr./ bebyggelse	Etableringsom- kostninger excl. tilslutningsafgifter.	Støtte fra forsøgsordningen	Anden støtte <sup>3</sup>	Restbeløb til finansiering
På Sporet (2001) <sup>1</sup>	4.272.042,-	1.800.000,-	300.000,-	2.172.042,-
Krattet (2001) <sup>1</sup>	4.100.000,-	1.500.000,-		2.600.000,-
Ellehjørnet (2002) <sup>1</sup>	4.758.000,-	1.650.000,- <sup>2</sup>		3.108.000,-
Spontinisvej (2004) <sup>1</sup>	3.519.451,-	1.200.000,-	150.000,-	2.169.451,-

Tabel 2

Note 1: Årstallet i parentes angiver tidspunktet for aflæggelse af byggeregnskab

Note 2: Støttebeløbet til Ellehjørnet er inkl. kr. 150.000,- kr. til fælleshus.

Note 3: Den angivne anden støtte stammer fra Fonden Realdania (På Sporet) og Københavns Kommune (Spontinisvej)

Alle beløbsstørrelser i ovenstående tabel er angivet i nutidspriser for tidspunktet for aflevering af byggeregnskab og vil således afvige fra de beløb, der angives senere i dette afsnit, da disse er fremskrevet med udviklingen i byggeomkostningsindekset for at øge sammenligneligheden trods forskelle i opførelsetidspunkt.

Det skal bemærkes, at tabellen kun indeholder de etableringsomkostninger, der direkte påvirker boligafdelingen, mens de udgifter, som Københavns Kommune har afholdt til tilslutningsafgifter m.v., er udeladt. Der er ikke foretaget grundkøb, idet de tre af afdelingerne ligger på grunde, som ejes af Københavns Kommune, der ligeledes står som lejer af den sidste grund, nemlig den hvor På Sporet ligger.

Det er i forsøgsordningen et krav for udbetaling af tilskud, at når bygherren ikke er en kommune eller en amtskommune, så skal boligerne udgøre en selvstændig økonomisk enhed. Dette er i Københavns Kommune opnået ved at etablere de fire bebyggelser som fire almene boligafdelinger under administration af tre forskellige boligorganisationer, KAB/SAB, KSB (2 stk.) og AKB.



Da Københavns Kommunes daværende Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltning (FAF) i 1999 indstillede, at der i et antal bebyggelser skulle opføres foreløbig 72 Skæve Boliger til Skæve Eksistenser, var forudsætningen en etableringsudgift på maksimalt kr. 350.000,- pr. bolig, hvoraf op til kr. 150.000,- kunne forventes inddækket gennem den statslige forsøgsordning til formålet. Restbeløbet var forudsat finansieret af de respektive boligorganisationer på vegne af de nye boligafdelinger.

Af indstillingerne fremgår det, at kommunen ville tilvejebringe grundene vederlagsfrit for boligorganisationerne samt betale udgifterne til tilslutning af kloak, vand og el. Modsat tilkendegav de tre boligorganisationer entydigt, *"at etableringen kan gennemføres på en god og hensigtsmæssig måde, så projekterne i henhold til §4 i Bekendtgørelse om tilskud til forsøg med boliger til særligt udsatte befolkningsgrupper og vejledning hertil kan gennemføres uden kommunalbestyrelsens/amtsrådets økonomiske bidrag til etableringen"*.

Kommunen har således "sparet" de tidligere gældende 14 nu 7 procent at etableringsudgifterne i grundkapital, men i stedet afholdt væsentligt højere udgifter til tilvejebringelse af grund samt tilslutning, således som det vil fremgå af den følgende gennemgang af økonomien i etableringsfasen. Som tidligere nævnt er tre af bebyggelserne – Krattet, Ellehjørnet og Spontinisvej opført på grunde, som ejes af Københavns Kommune, mens den tredje – På Sporet – er beliggende på en grund, der af DSB er udlejet til kommunen til formålet.

Ansøgningsproceduren fremgår af boligorganisationernes ansøgninger om støtte fra forsøgsordningen, som efter ændringer i ministeriernes ressortområder, er sket først til By- og Boligministeriet, så Erhvervs- og Boligstyrelsen og endelig til Socialministeriet. Ansøgningerne er udarbejdet på skemaer, kaldet *skema 1* og *skema 2*, hvor førstnævnte indeholder foreløbige budgettal og sidstnævnte budgettal ved byggeriets påbegyndelse efter licitation.

Det må konstateres, at der skete en væsentlig glidning væk fra det nævnte niveau i FAF's indstillinger på maksimalt kr. 350.000,- pr. bolig til etableringstidspunktet, hvilket fremgår af tabel 3.





**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

Alle beløb i kr./ bebyggelse	Samlet op- førelsessum i skema 1	Samlet op- førelsessum i skema 2	Samlet op- førelsessum <sup>2</sup> incl. tilslut- ningsafgifter <sup>3</sup>	Pris pr. enhed (indeksreg.) <sup>1</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup> (indeksreg.) <sup>1</sup>
På Sporet <sup>1,2</sup>	4.000.000,-	4.275.000,-	4.272.042,-	360.464,-	11.120,-
Krattet	2.800.000,-	4.100.000,-	4.564.536,-	505.263,-	12.695,-
Ellehjørnet	3.850.000,-	4.758.000,-	5.290.500,-	518.476,-	15.009,-
Spontinisvej <sup>2</sup>	3.223.000,-	3.519.451,-	3.887.473,-	453.688,-	15.361,-

Tabel 3

Note 1 Af sammenligningshensyn er beløbene fremskrevet til indeksniveau 4. kv. 2005, mens dette er udeladt for de tre første kolonnens vedkommende. Et evt. fælleshus er medregnet som én enhed.

Note 2 Den samlede opførelsessum er byggeregnskabet's tal med tillæg af tilslutningsafgifter til kloak, vand og el samt – ift. Spontinisvej – udgifter til oprensning af forurenede grund i det omfang, disse beløb ikke er indeholdt i byggeregnskabet. Der er til afdeling På Sporet kun afholdt tilslutningsafgifter til el.

Note 3 Tilslutningsafgifterne – der alle er afholdt af Københavns Kommune – er specificeret i en senere tabel i dette afsnit. Som note til denne tabel er det tillige angivet hvilke af tilslutningsafgifterne, der har indgået direkte i byggeregnskabet for den enkelte afdeling

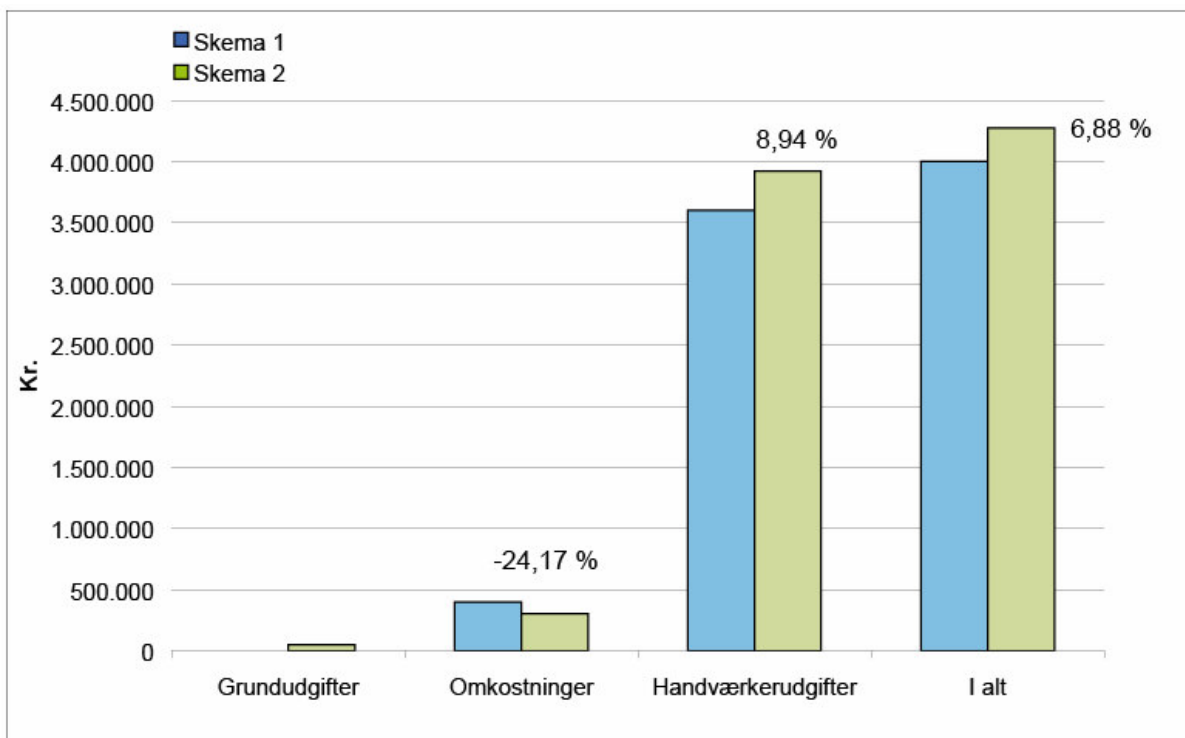
Da det er Københavns Kommune, der vederlagsfrit stiller de fire grunde til rådighed for de tre boligorganisationer, er der ikke i tabellens opførelsessum indkalkuleret købspriser for disse, men i det senere afsnit om økonomien i driftsfasen, er de forventede købspriser i form af vurderingsoplysninger fra Københavns Kommunes Økonomiforvaltning omregnet til, hvor meget den forventede købspris i givet fald ville have forøget afdelingernes nettokapitaludgifter med.

I figur 1. A – D er den skete glidning i opførelsessummen mellem skema 1 og 2 for hver af de fire bebyggelser illustreret i et søjlediagram, der er fordelt på grundudgifter, omkostninger, håndværkerudgifter samt opførelsessum i alt. Håndværkerudgifterne udgør naturligvis langt den største del, nemlig fra ca. 63 procent af de samlede udgifter i byggeriet på Spontinisvej til ca. 92 procent i På Sporet. Den sidstnævnte høje andel skyldes hovedsageligt, at byggeadministrationen i KAB/SAB ikke beregnede sig byggesagshonorar for opgaven og derved bidrog til en væsentlig nedbringelse af omkostningernes relative andel.

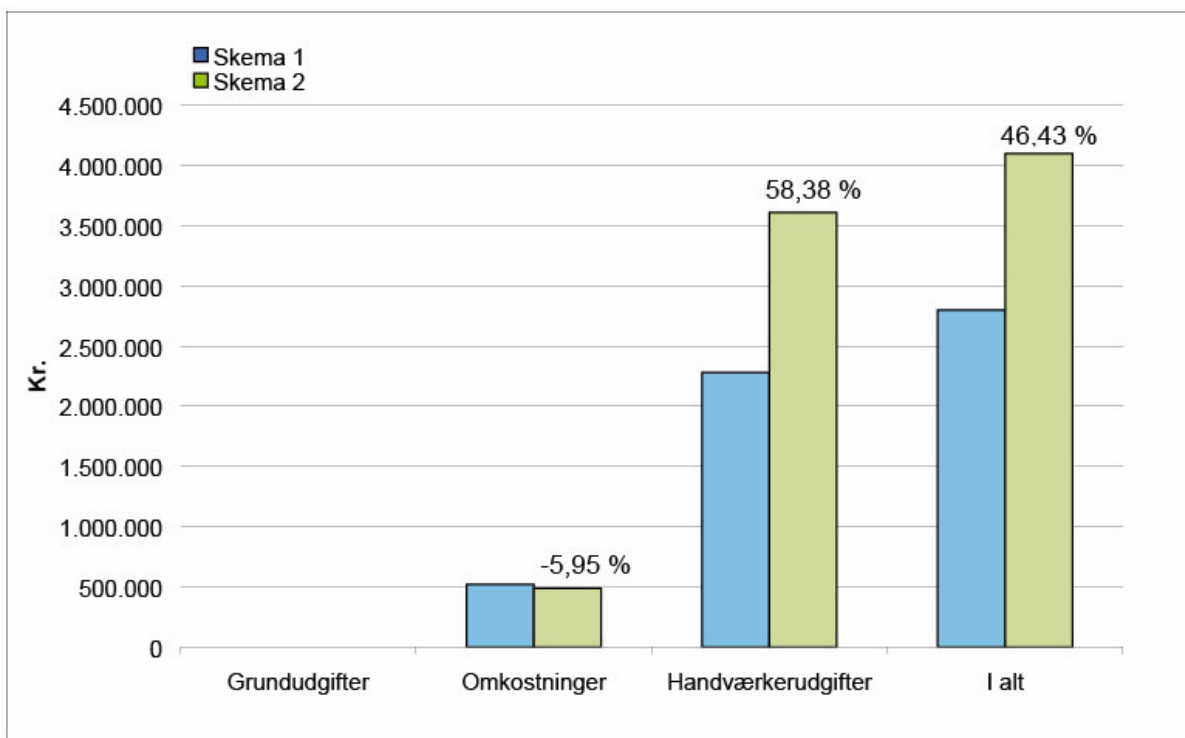
Resultatet af denne glidning er, at de Skæve Huse i København er blevet opført til en enhedspris fra kr. 360.464,- i På Sporet til kr. 518.476,- i afdeling Ellehjørnet. Boligerne i Krattet lå tæt på den dyreste stykpris med kr. 505.263,- mod kr. 453.688,- i den nyeste bebyggelse på Spontinisvej. Alle i 2005-priser efter indeksregulering. Det er bemærkelsesværdigt, at det "billige byggeri" således ender ud i m<sup>2</sup>-priser for opførelsen, som ligger i intervallet mellem kr. 11.120,- og kr. 15.361,-.



**Figur 1A – B: Opførelsessum i skema 1 og skema 2**



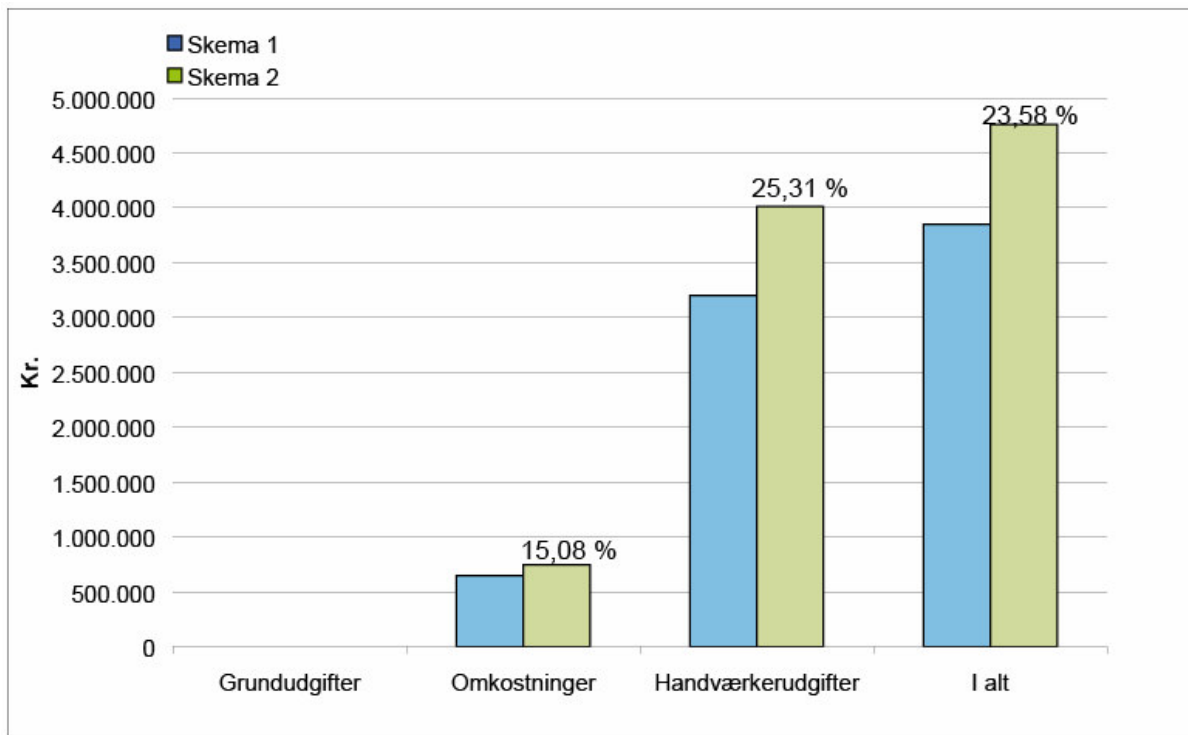
Figur 1A: På Sporet



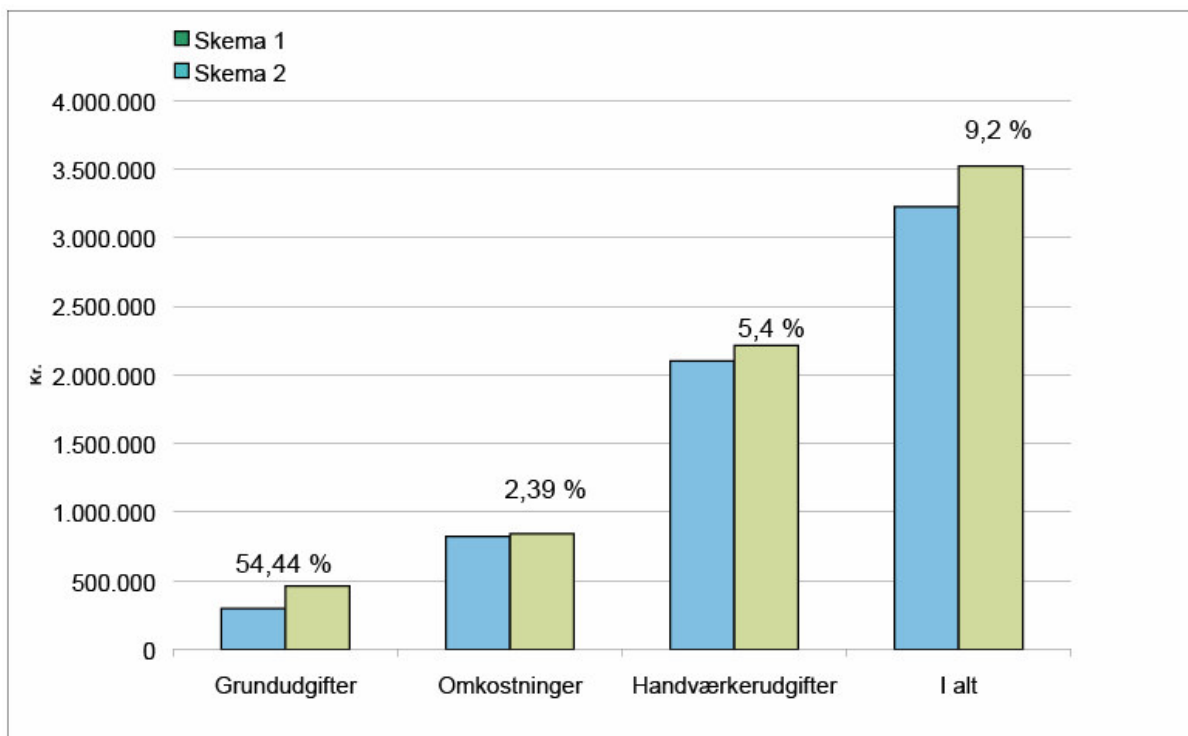
Figur 1B: Krattet



**Figur 1C – D: Opførelsessum i skema 1 og skema 2**



Figur 1C: Ellehøjvej



Figur 1D: Spontinisvej



Figurerne viser, at stigningen i håndværkerudgifter mellem skema 1 og 2, har været størst i byggeriet af Krattet, hvor disse steg med ikke mindre end 58,4 procent mod kun 5,4 procent i den afdeling, hvor stigningen var mindst, nemlig i byggeriet på Spontinisvej. I Ellehjørnet og På Sporet steg håndværkerudgifterne mellem de to skemaer med henholdsvis 25,3 procent og 8,9 procent.

Ved byggeriet af såvel Krattet som På Sporet faldt omkostningerne til gengæld med henholdsvis 6,0 procent og 24,2 procent, mens de modsat steg med 15,1 procent og 2,4 procent i Ellehjørnet og Spontinisvej.

Det må konkluderes, at de byggeansvarlige i de tre boligorganisationer har haft svært ved at foretage en fornuftig udgiftsestimering på tidspunktet før, der forelå egentlige tilbud fra leverandører og håndværkere. Man skal her erindre, at det er forsøgsbyggeri uden egentlige fortilfælde, og at der således ikke har været et erfaringsgrundlag at projektører og budgettere ud fra.

Der er således al mulig grund til at opsamle viden og erfaringer om "billigt byggeri" til særligt udsatte grupper, og det bør nøje overvejes, om der i et eller andet omfang kan ske standardiseringer af byggeriet, fx gennem anvendelse af afprøvede og velkendte præfabrikerede småhuse.

Fra skema 2 til det endelige byggeresgnskab forelå, blev de samlede udgifter endvidere forøget med tilslutningsafgifter til kloak, vand og el samt – for Spontinivejs vedkommende – udgifter til oprensning af forurenede jord. Disse udgifter har imidlertid haft en meget forskellig størrelse i de fire bebyggelser, jf. tabel 4

Alle beløb i kr./ bebyggelse	Tilslutningsafgift til kloak	Tilslutningsafgift til vand	Tilslutningsafgift til el	Oprensning af forurenede jord
På Sporet <sup>1,2</sup>	0,-	0,-	51.936,-	0,-
Krattet	383.625,-	18.411,-	62.500,-	0,-
Ellehjørnet	400.000,-	20.000,-	112.500,-	0,-
Spontinisvej <sup>2</sup>	351.000,-	17.022,-	94.500,-	156.708,-

Tabel 4

Note 1 KAB/SAB har for 'På Sporet' undgået dele af tilslutningsafgifterne ved at tilslutte til kloak og vand gennem eksisterende tilslutninger på den af DSB lejede grund, og der er således udelukkende betalt for tilslutning til el

Note 2 I byggeresgnskabet for 'På Sporet' er tilslutningsafgiften til el direkte indeholdt i byggeresgnskabet, hvilket ligeledes gør sig gældende for 'Spontinisvej'



Det er i alle tilfælde Københavns Kommune, der har afholdt tilslutningsafgifterne til kloak, vand og el, men der har været forskellig praksis for, hvorvidt afgifterne eller dele af dem er indkalkuleret i bygge-regnskabet med eller uden modregning for kommunens betaling. I det tidligere viste skema med de samlede opførelsessummer, er der korrigeret for disse forskelle, således at de samlede udgifter indgår uanset konteringspraksis.

I figur 2. A – D er den samlede opførelsessum, således som denne kan beregnes ud fra byggeregn-skabet efter indeksering frem til prisniveauet i fjerde kvartal af 2005, opdelt i underliggende poster af de tre hovedposter: Grundudgifter, håndværkerudgifter samt omkostninger. I figurerne er tillige vist den samlede fordeling af udgifter på de tre hovedposter.

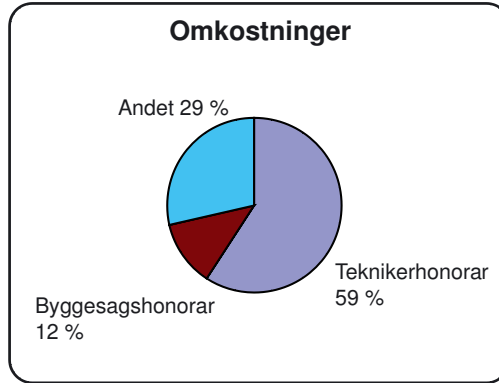
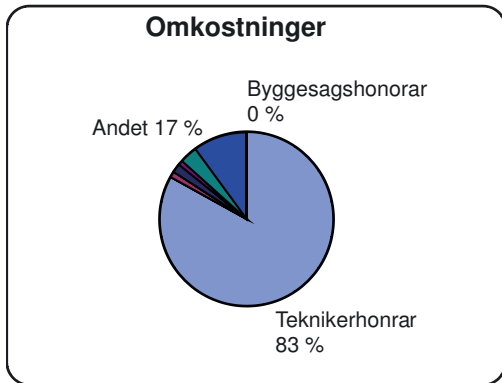
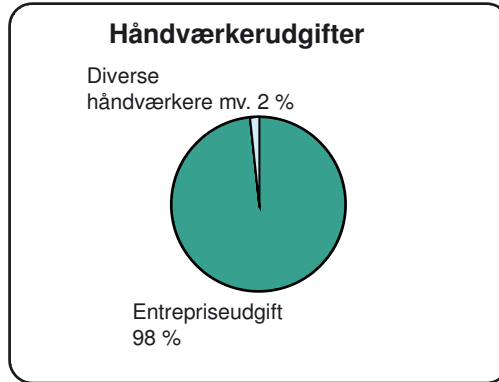
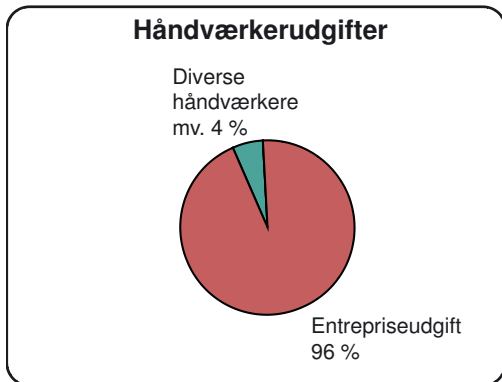
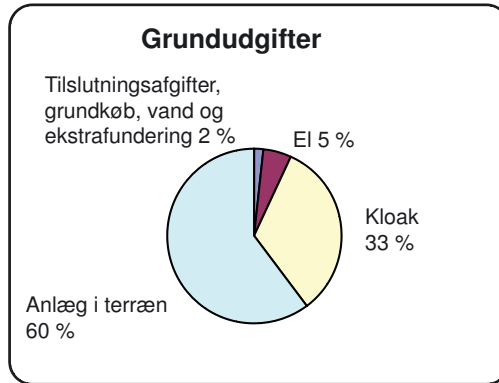
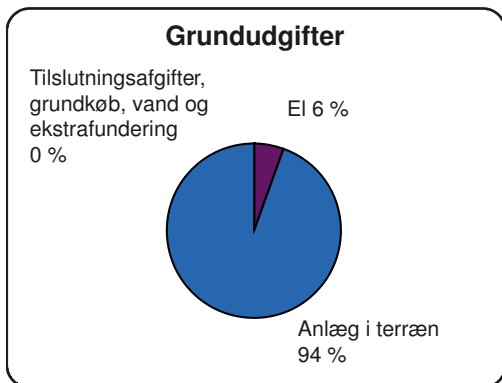
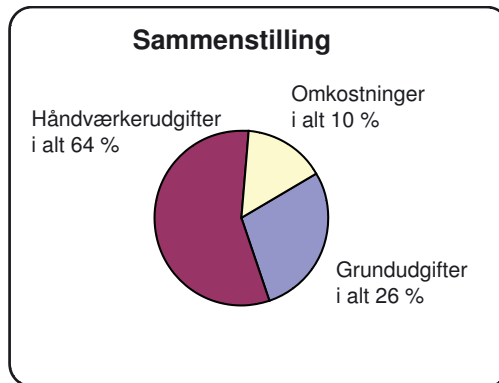
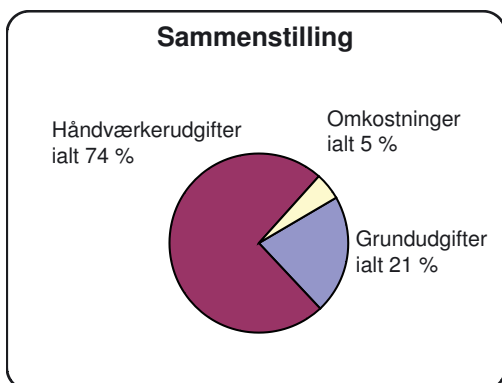
Omkring grundudgifterne er der i det netop viste skema opstillet en oversigt over, hvad hver af de fire bebyggelser har haft af udgifter til tilslutning af kloak, vand og el. Derfor vil disse poster ikke blive be-rørt yderligere her. Men det skal bemærkes, at grundudgiften i de fire bebyggelser har udgjort fra lidt under en femtedel til ca. 28 procent af den samlede opførelsessum.

Den største enkeltpost ved forberedelse af grunden til byggeriet har været forskellige anlægsarbejder i terræn, hvilket har medført udgifter fra godt 222.000,- kr. på Spontinisvej til lidt over 1 mio. kr. i bebyg-gelsen Ellehjørnet på Ellebjergvej. I procent af grundudgifterne har anlægsarbejderne i terræn udgjort fra ca. 31 til 94 procent af de samlede udgifter til grunden. Andelen på 94 procent stammer fra På Sporet og skyldes naturligvis, at afdelingen helt har undgået de dyre tilslutningsafgifter til kloak og vand, som de andre afdelinger har måttet afholde over grundudgifterne.

Fordelingen på underposter af den væsentligste post – håndværkerudgifterne – viser, at alle de tre boligorganisationer i videst muligt omfang har valgt at lade én leverandør fungere som hovedentre-prenør. Således udgør entrepriseudgiften mellem 91 og 99 procent af de samlede håndværkerudgifter i de fire områders endelige byggeregnskaber. Håndværkere uden for hovedentreprisen har således kun i meget begrænset omfang bidraget til opførelsen af de Skæve Boliger.



**Figur 2A – B: Opførelsessum efter byggeregnskab**

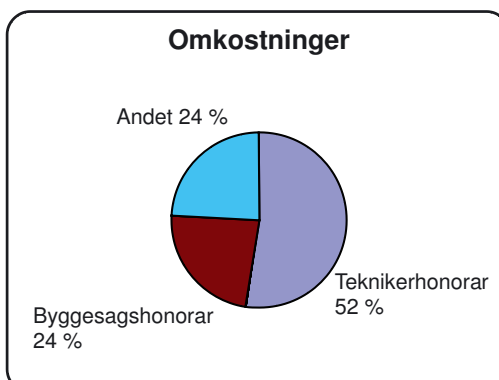
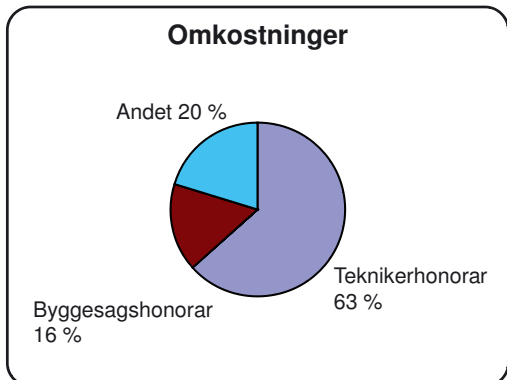
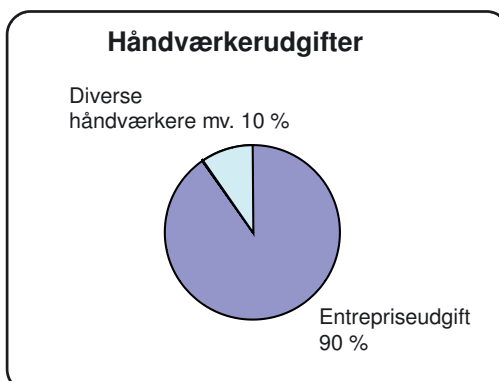
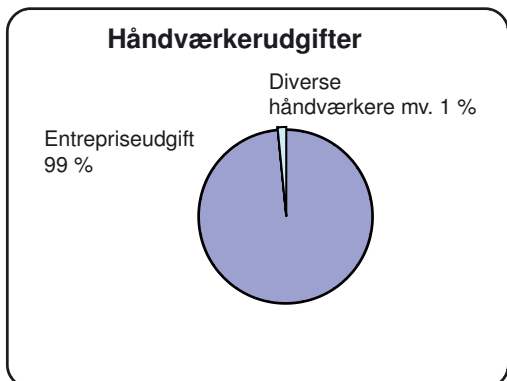
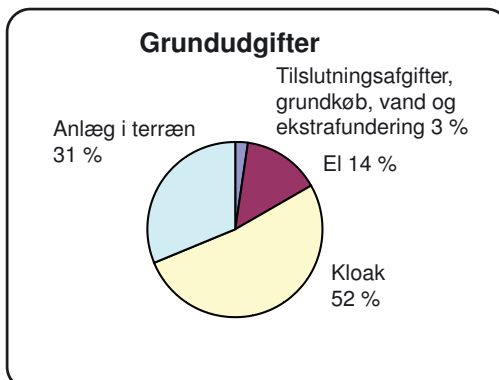
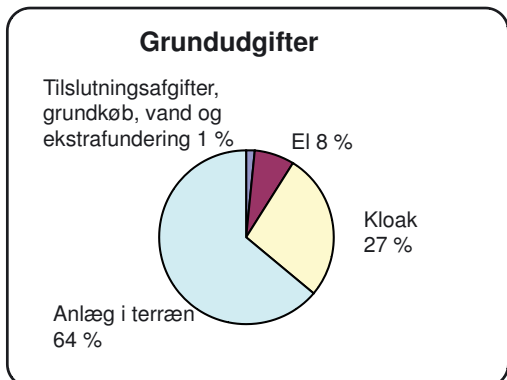
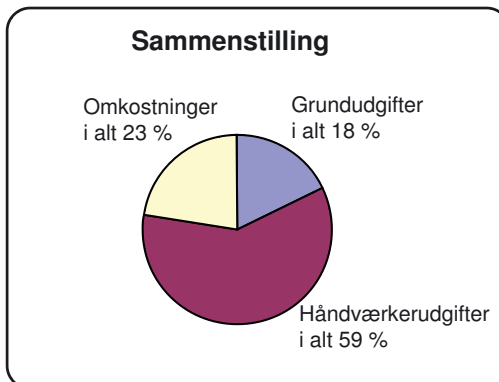
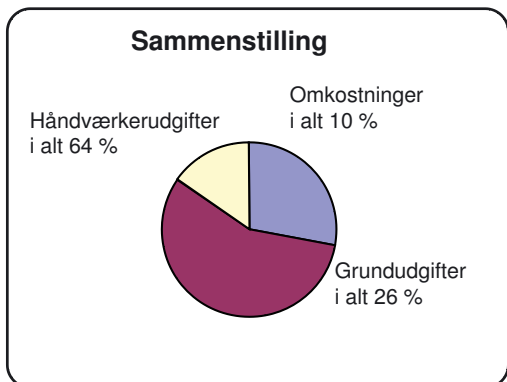


Figur 2A: På Sporet

Figur 2B: Krattet



**Figur 2C – D: Opførelsessum efter byggeregnskab**



Figur 2C: Ellehjørnet

Figur 2D: Spontinisvej



Omkostningerne er i figurene opdelt i tre underposter: Teknikerhonorar, byggesagshonorar (til boligorganisationen) samt "andet". Den sidste underpost dækker over udgifter til byggepladsfaciliteter, landinspektør og byggesagsafdeling, tegninger og reproduktion, provision og gebyrer, finansieringsomkostninger, rejsegilde m.v.

To af de tre boligorganisationer – nemlig KSB og AKB - har beregnet sig byggesagshonorar for opførelsen af de pågældende tre Skæve Bebyggelser, og byggesagshonoraret udgør i disse sager fra 12 til 24 procent af omkostningerne. KAB's byggefunktion har som tidligere nævnt ikke beregnet sig honorar for etableringen af På Sporet, hvorfor teknikerhonorarerne for denne kommer til at udgøre mere end 80 procent af omkostningerne, mens de i de tre andre afdelinger udgør fra 52 til 63 procent.

### **3.1 Hovedkonklusioner i afsnittet**

Ovenstående gennemgang af økonomien i etableringsfasen for de fire bebyggelser - *På Sporet, Krattet, Ellehjørnet og Spontinisvej* - kan sammenfattes til følgende hovedkonklusioner:

- Der er til boligerne i de fire Skæve Bebyggelser bevilget tilskud fra staten på kr. 150.000,- pr. bolig, men herudover har På Sporet ansøgt og fået bevilget kr. 300.000,- fra Fonden Realдания, mens Spontinisvej har modtaget ekstra kr. 150.000,- fra Københavns Kommune
- Restbeløbet, der har måttet lånefinansieres efter fradrag af den eksterne støtte, har andraget fra ca. kr. 181.000,- pr. bolig i bebyggelsen På Sporet til godt kr. 310.000,- for boligerne i Ellehjørnet. For Krattet og Spontinisvej udgjorde finansieringsbehovet på skæringsdatoen henholdsvis kr. 260.000,- og kr. 271.200,- pr. bolig. Kun boligerne i afdelingen På Sporet er således blevet opført med et lavere finansieringsbehov end forudsat i den oprindelige indstilling til Københavns Kommunes Familie- og Arbejdsmarkedsudvalg i 1999
- Den manglende erfaring i boligorganisationerne med opførelse af så anderledes boliger og boligområder, som tilfældet er med de Skæve Bebyggelser, førte blandt andet til, at der skete en voldsom underbudgettering i den første ansøgning (skema 1) til By- og Boligministeriet (nu Socialministeriet). I den ene bebyggelse steg håndværkerudgifterne således med hele 58,4 procent fra den ene ansøgning til den næste, hvor konkrete tilbud var indhentet
- Det påtænkte billige byggeri til Skæve Eksistenser endte efter den konstaterede prisglidning ud i m<sup>2</sup>-priser for opførelsen, der ligger i intervallet fra kr. 11.120,- til kr. 15.361,- (prisindeks 4. kv. 2005).
- Ovennævnte bør føre til overvejelser om, dels hvordan viden og erfaringer om "billigt byggeri" kan opsamles og formidles til kommende bygherrer, dels hvorvidt øget standardisering og/eller anvendelse af præfabrikerede småhuse kan bidrage til en mere rationel ressourceudnyttelse





- De fire bebyggelsers etableringsomkostninger blev belastet med vidt forskellig tyngde af tilslutningsafgifter i opførelsesfasen, nemlig fra ca. kr. 52.000,- til godt ½ mio. kr. Tilslutningsafgifterne er betalt af Københavns Kommune
- Boligerne i de fire bebyggelser er for mere end 90 procent af byggeprocessen blevet opført i én hovedentreprise, mens håndværkere uden for denne således kun er blevet benyttet i et meget beskedent omfang
- Af de i byggeregnskabet medtagne omkostninger hidrører mere end halvdelen fra teknikerhonorarer, men i de tre afdelinger, som boligorganisationerne KSB og AKB tilsammen har opført, er mellem 12 og 24 procent af omkostningerne gået til byggesagshonorar. I kroner udgjorde byggesagshonorarerne henholdsvis kr. 65.261,- og kr. 143.350,- til KSB og kr. 210.069,- til AKB (alle ved prisindeks 4. kv. 2005). KAB's byggefunktion undlod helt at opkræve byggesagshonorar for opgaven, idet man i organisationen fandt, at dette ville belaste den efterfølgende driftsøkonomi for meget



## 4 Økonomien i driftsfasen

De fire bebyggelser er i princippet etableret som enhver anden almen boligafdeling og forudsættes derfor også drevet som en sådan. Boligorganisationen skal således foretage budgetlægning og regnskabsførelse på helt almindelig vis, herunder langtidsplanlægge for de større, periodiske vedligeholdelsesarbejder og udskiftninger af bygningsdele og installationer, således at den nødvendige opsparring løbende kan finde sted i et tilstrækkeligt omfang gennem lejernes indbetalte boligafgifter.

I bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. hedder det herom: *"Boligorganisationernes afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til:*

- 1) *Fornyelse af tekniske installationer*
- 2) *Hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme*

*Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse kan dog uanset stk. 1 beslutte, at en afdeling skal henlægge samlet til planlagt og periodisk vedligeholdelse af bygningsdele og installationer.*

*Stk. 3. Henlæggelsernes størrelse efter stk. 1 og 2 fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der mindst omfatter de kommende 10 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelenes og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen."*

Det er klart vurderingen efter besigtigelse samt regnskabs- og budgetgennemgang, at de af boligorganisationerne foretagne henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er alt for beskedne, men en egentlig fastsættelse af hvor meget der burde henlægges forudsætter, at der gennemføres en decideret gennemgang af ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt foretages ovennævnte vurdering af anskaffelsespriser. Opfattelsen af utilstrækkelighed blev bekræftet gennem interviews med boligorganisationernes driftsansvarlige.

I en almen boligafdeling forudsættes desuden afholdt ordinært, obligatorisk afdelingsmøde mindst én gang årligt, blandt andet med henblik på godkendelse af det kommende års driftsbudget samt valg af afdelingsbestyrelse.

Ovennævnte to forudsætninger om henholdsvis forsvarlig budgetlægning - inkl. opsparring til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - samt etablering af et beboerdemokrati med afvikling af årsmøde og valg til afdelingsbestyrelse m.v., anses ikke for at være realistiske forudsætninger i denne type bebyggelser, når man spørger de ansvarlige i boligorganisationerne.



Driftsøkonomisk virker den forholdsvis høje opførelsespris og de heraf følgende høje kapitaludgifter blokerende for muligheden for at budgettere med tilstrækkelige midler til såvel den løbende som den langtidsplanlagte vedligeholdelse. Det billige materialevalg i kombination med en ikke altid hensigtsmæssig brugeradfærd blandt beboerne forstærker en situation med manglende vedligeholdelse og udskiftning. Et citat fra en af de driftsansvarlige i den ene boligorganisation kan tjene til illustration: *"10-årsplanerne er fuldstændigt urealistiske – og så overholder man dem i øvrigt ikke engang. Man skubber snebolden foran sig, det bliver meget dyrt på sigt."*

I nærværende afsnit dykkes der længere ned i den driftsøkonomiske problemstilling gennem en række tematiske sammenligninger af relevante regnskabs- og budgettal fra de fire afdelinger. I den sidste del af afsnittet, er der i skematisk form opstillet en oversigt over de vigtigste driftsøkonomiske nøgletal målt i kr. pr. m<sup>2</sup>. Tallene er beregnet ud fra budgetmaterialet for de fire afdelinger i indeværende budgetår.

For en ordens skyld skal det inden da nævnes, at KAB/SAB tilstræber en løbende håndtering af den beboerdemokratiske beslutningsproces, der minder om, hvad organisationen udøver i alle andre boligafdelinger. For de tre øvrige afdelingers vedkommende tilstræber KSB og AKB ikke en gængs efterlevelse af de almindelige beboerdemokratiske spilleregler. Derimod giver de sociale viceværter udtryk for, at de løbende forsøger at inddrage alle beboerne i principielle spørgsmål af betydning for den pågældende boligafdelings virke og udvikling.

#### **4.1 Husenes byggetekniske standard og materialevalget**

De Skæve Huse er opført i en meget forskellig kvalitet, der blandt andet giver sig udtryk i det valg af materialer, som de respektive boligorganisationer har truffet. Samlet blev det i et tidligere afsnit konkluderet, at variationen i kvalitet går fra "meget dårlig" i På Sporet, over "dårlig" og "rimelig god" i henholdsvis Krattet og Ellehjørnet til "høj" på Spontinisvej. Denne konklusion stammer fra det umiddelbare indtryk, der blev erhvervet ved den gennemførte besigtigelse, men bestyrkes ved en gennemgang af materialeanvendelsen i de enkelte byggerier.

Flere af de driftsansvarlige fra boligorganisationerne gav under interview'ene udtryk for, at de store budgetmæssige overskridelser, der kunne konstateres, da de konkrete tilbud var indhentet fra leverandørerne, førte til u hensigtsmæssige besparelser, fx anvendelsen af krydsfinérplade som yderbeklædning i stedet for eternit i afdelingen På Sporet.

I tabel 5 er det vist hvilke materialer, der er valgt til de forskellige dele af husene i de fire bebyggelser.



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
 Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

Bebyggelse / del	På sporet	Krattet	Ellehjørnet	Spontinisvej
<b>Fundamenter / beklædning</b>	Punktfundamenter Eternit, 8 mm	Punktfundamenter	Punktfundamenter Eternit, 8 mm	Punktfundamenter Eternit, 8 mm
<b>Ydervægge / beklædning</b>	Krydsfinér, 12 mm Isolering, 200 mm Orkla plader, 12 mm	Krydsfinér, 12 mm Isolering, 200 mm MDF plader, 12 mm	Wafertexplade, 12 mm Isolering, 200 mm Orkla plader, 12 mm	Granbeklædning 24x125 mm Isolering, 200 mm Eternit, 8 mm
<b>Indervægge / beklædning</b>	Orkla plader, 12 mm Træskelet Isolering, 200 mm	MDF plader, 12 mm Træskelet Isolering, 45 mm	Orkla plader, 12 mm Træskelet Isolering, 45 mm	Orkla plader, 12 mm Træskelet Isolering, 100 mm
<b>Dæk / overflader</b>	Spånplade, 22 mm Isolering, 200 mm Krydsfinér, 9 mm Linoleum / vinyl	IPE profil, 180 mm MDF plade, 22 mm Isolering, 200 mm Linoleum / vinyl	IPE profil, 180 mm Spånplade, 22 mm Isolering, 200 mm Linoleum / vinyl	IPE profil, 180 mm Spånplade, 22 mm Isolering, 200 mm Linoleum / vinyl
<b>Tag / loftbeklædning</b>	Icopal tagpap, 2 lag Krydsfinér, 16 mm Isolering, 250 mm Fyrbrædder, ludbehandlede	Overpap Top 5000P-X VF Krydsfinér, 12 mm Isolering, 250 mm	Icopal tagpap, 2 lag Krydsfinér, 15 mm Isolering, 200 mm Orkla plader, 12 mm	Icopal tagpap, 2 lag OSB plader, 15 mm Isolering, 200 mm Eternit, 8 mm
<b>Ydervægs-komplettering</b>	Trævinduer og døre	Trævinduer og døre	Trævinduer og døre	Trævinduer og døre
<b>Indervægs-komplettering</b>	Ingen døre	Skydedør	Massive døre	Massive døre
<b>Tagkomplettering</b>	Tagrender / nedløb af stål	Tagrender / nedløb af plast	Tagrender / nedløb af stål	Tagrender / nedløb af stål
<b>Belægning i terræn</b>	Grus	Grus	Grus	Grus
<b>Afløb og sanitet</b>	Toilet og håndvask	Toilet og håndvask	Toilet og håndvask	Toilet og håndvask
<b>Vand</b>	El-vandvarmer	El-vandvarmer	El-vandvarmer	El-vandvarmer
<b>Varme</b>	El	El	El	El
<b>EI</b>	Elinstallation Emhætte Kogeplader Køleskab	Elinstallation Emhætte Kogeplader Køleskab	Elinstallation Emhætte Kogeplader Køleskab	Elinstallation Emhætte Kogeplader Køleskab
<b>Inventar</b>	Garderobeskab Minikøkken	Garderobeskab Minikøkken	Knage Rigtigt køkken	Garderobeskab Godt minikøkken

Tabel 5

Der er mange fælles træk i valget af materialer. Alle husene i de fire bebyggelser står på nedstøbte punktfundamenter, isoleringsgraden er stort set identisk med 200 mm mineraluld i gulvkonstruktion og ydervægge, mens tagene i to af bebyggelserne er isoleret med 250 mm mineraluld og de to øvrige med 200 mm.

## **4.2 Forventninger til udvalgte materialers levetid**

De anvendte materialer i de fire bebyggelser har næsten identiske levetider, hvis de vel og mærke vedligeholdes, som de skal. Fundamenter, yder- og indervægge, dæk og tag samt ydervægskomponenterne har alle en anslået levetid på 20-30 år. Tagkomponenterne i Krattet, Ellehjørnet og På Sporet har en anslået levetid på 10-20 år, mens de i bebyggelsen på Spontinisvej har en forventet levetid på 20-30 år.

Men som tidligere nævnt har to af bebyggelserne – På Sporet og Krattet – allerede alvorlige problemer med krydsfinérpladerne på ydervæggene, der decideret er ved at gå i opløsning. En vurdering af, hvorfor dette er tilfældet, forudsætter egentlige tekniske undersøgelser, som boligorganisationerne må opfordres til at tage initiativ til snarest muligt.

Indervægskomponenterne har en anslået levetid på 5-10 år, gulvoverfladen på 20-30 år og loftsoverfladerne på 5-10 år i alle husene. Tagoverfladen, som i alle husene består af to lag tagpap, er anslået til at kunne holde i 10-15 år. Derimod er det vanskeligt at anslå levetiden for el- og varmeinstallationer, sanitet m.v. i denne type bebyggelser, da denne i vid udstrækning er afhængig af brugernes adfærd, men i udgangspunktet vil de fleste af disse komponenter ved normal adfærd og anvendelse kunne holde i 20-30 år.

## **4.3 Den driftsøkonomiske klemme**

De Skæve Huse blev for alle fire afdelingers vedkommende væsentligt dyrere, end det var forventet, da kommunens Familie- og Arbejdsmarkedsudvalg behandlede den første indstilling i 1999. Den store prisglidning skete fra boligorganisationernes første budgetlægning i skema 1-ansøgningen og frem til det tidspunkt, hvor tilbud på etableringen var indhentet og overført til skema 2-ansøgningen til staten, jf. afsnittet om økonomien i etableringsfasen.

I 1999 var forventningen som tidligere nævnt, at et hus af denne type kunne opføres til en stykpris på kr. 350.000,-, hvilket efter fradrag af den offentlige støtte fra forsøgsordningen ville udløse et finansieringsbehov på kr. 200.000,-. Det skal for helhedens skyld bemærkes, at der efter forsøgsordningen kan opnås et højere tilskud, såfremt der opføres én af følgende boligtyper:

- Handicapegnede
- Boliger beregnet for par
- Boliger større en 40 m<sup>2</sup>

I Københavns Kommune er der endnu ikke opført nogen af disse typer til særligt udsatte.



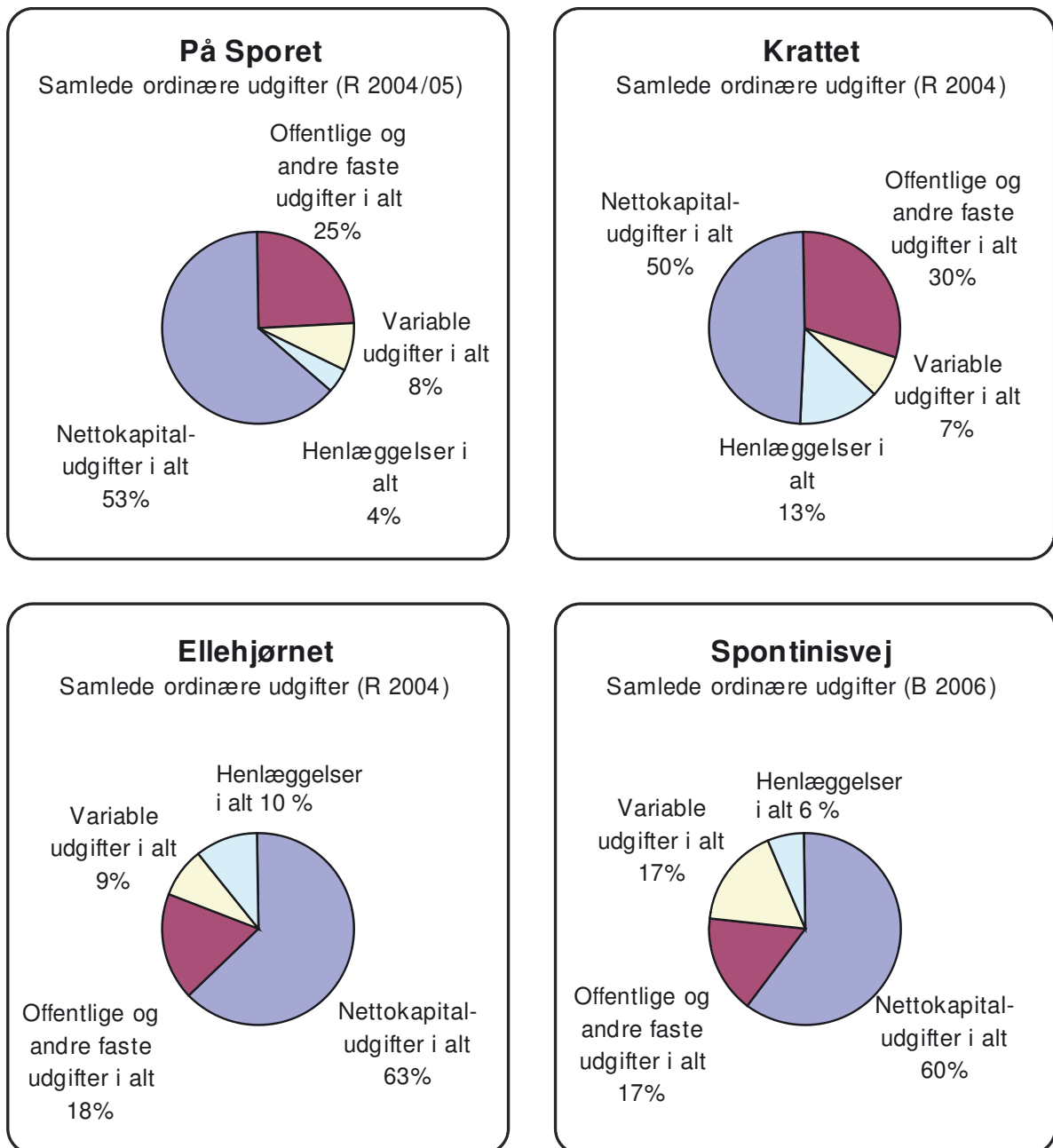
Kun boligerne i afdelingen På Sporet endte op med at kunne holde sig inden for det forventede restbeløb til finansiering, og det skyldtes i høj grad, at tilslutningsafgifter til kloak og vand blev undgået ved midlertidige tilslutninger til eksisterende installationer, og at omkostningerne ved etableringen blev holdt nede på et minimum, blandt andet fordi boligorganisationen KAB/SAB undlod at beregne sig byggesagshonorar.

Det skal bemærkes, at sidstnævnte bebyggelse til gengæld er opført på en lejet grund, som efter 1. august 2006 kan opsiges af udlejeren – DSB – med et halvt års varsel. Kvalitetsmæssigt er På Sporet givetvis også den ringeste af bebyggelserne, og nedslidningen af boligerne i denne synes klart at ske i et hastigere tempo, end tilfældet er for de øvrige bebyggelser.

De forholdsvis store opførelsesudgifter, som bebyggelserne endte med at blive etableret for, har – sammen med den ejendomsskatteproblematik, der behandles selvstændigt senere – medført, at de fire afdelinger alle befinder sig i en driftsøkonomisk klemme, hvor der kun er meget beskednen plads til at vedligeholde afdelingen, når huslejen samtidig skal være afstemt til de nuværende og kommende beboeres betalingsevne. Socialministeriet har defineret denne betalingsevne til at ligge i omegnen af kr. 2.700,- månedligt.

Den driftsøkonomiske klemme opstår på trods af, at det for alle fire bebyggelsers vedkommende er Københavns Kommune, som afholder udgifterne til de grunde, de ligger på. Tre af grundene ejer kommunen selv, og de stilles gratis til rådighed for afdelingerne, mens den sidste – På Sporet – som tidligere nævnt ligger på en lejet grund, hvor kommunen betaler lejeudgiften. Denne praksis er imod kommunens sædvanlige udlejningspolitik, idet der efter denne som udgangspunkt udlejes til markedspris (se indstilling til Familie- og Arbejdsmarkedsudvalget af 22. august 2001).

I figur 3. A – D er den ene side af den driftsøkonomiske klemme illustreret gennem fordelingen af de fire afdelingers samlede ordinære udgifter på "nettokapitaludgifter", "offentlige og andre faste udgifter i alt", "henlæggelser" samt "variable udgifter".



Figur 3. A – D

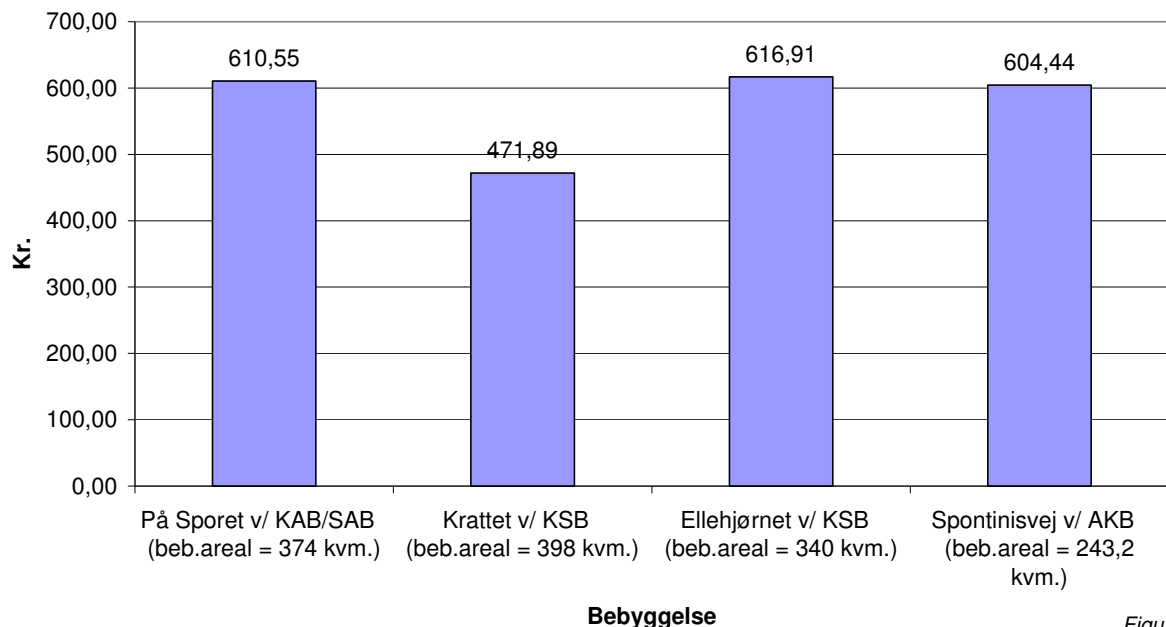
Nettokapitaludgifterne udgør den absolut største del af de samlede ordinære udgifter fra 50 procent af disse i Krattet til 63 procent i Ellehjørnet. I de to sidste afdelinger – På Sporet og Spontinisvej – er andelen henholdsvis 53 og 60 procent. Disse andele er som sådan ikke væsentligt højere, end hvad tilfældet ville være i en "almindelig" almen boligafdeling, men i forhold til udgangspunktet, hvor 1/3 af opførelsessummen var planlagt ydet som offentlig støtte, ligesom afdelingerne friholdes for finansieringsudgifter til grundkøb og tilslutningsafgifter, synes det alligevel højt.



Når de aktuelle huslejeniveauer i de Skæve Boliger er blevet præsenteret sidst i dette afsnit om den driftsøkonomiske klemme, beregnes det efterfølgende, hvad den faktiske husleje pr. måned ville have været, hvis boligafdelingerne selv skulle have afholdt finansieringsudgifterne til grundkøb og tilslutningsafgifter.

Af figur 4 fremgår det, at nettokapitaludgifterne i de tre afdelinger På Sporet, Ellehjørnet og Spontinisvej stort set belaster m<sup>2</sup>-lejen med den samme størrelse, nemlig lidt over 600 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens de i afdeling Krattet kun andrager ca. 472 kr. pr. m<sup>2</sup>. Årsagen til den lave belastning i Krattet er, at boligerne her er blandt de største – ca. 40 m<sup>2</sup> – og at der ikke indgår finansierede kvadratmeter i fælleshus eller lignende.

### Nettokapitaludgift i kr. pr. m<sup>2</sup>



Figur 4

Den næststørste andel af de samlede ordinære udgifter udgøres af offentlige og andre faste udgifter, der udgør fra 17, 18 og 20 procent i de tre afdelinger Spontinisvej, Ellehjørnet og På Sporet, mens de i Krattet udgør 30 procent. Forskellen opstår, fordi der i budgettet for afdeling Krattet som den eneste er indregnet en budgetværdi til betaling af ejendomsskatter.

Efter henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er der i afdelingen På Sporet 24 procent, i Krattet 7 procent, i Ellehjørnet 9 procent og i Spontinisvej 17 procent af de samlede ordinære udgifter tilbage til dækning af de variable udgifter, herunder renholdelse og almindelig vedligeholdelse. Der skal dog til Krattets og Ellehjørnets lave andel knyttes den kommentar, at der for de to afdelingers vedkommende henlægges en forholdsvis stor andel – nemlig 13 og 10 procent – af de samlede ordi-





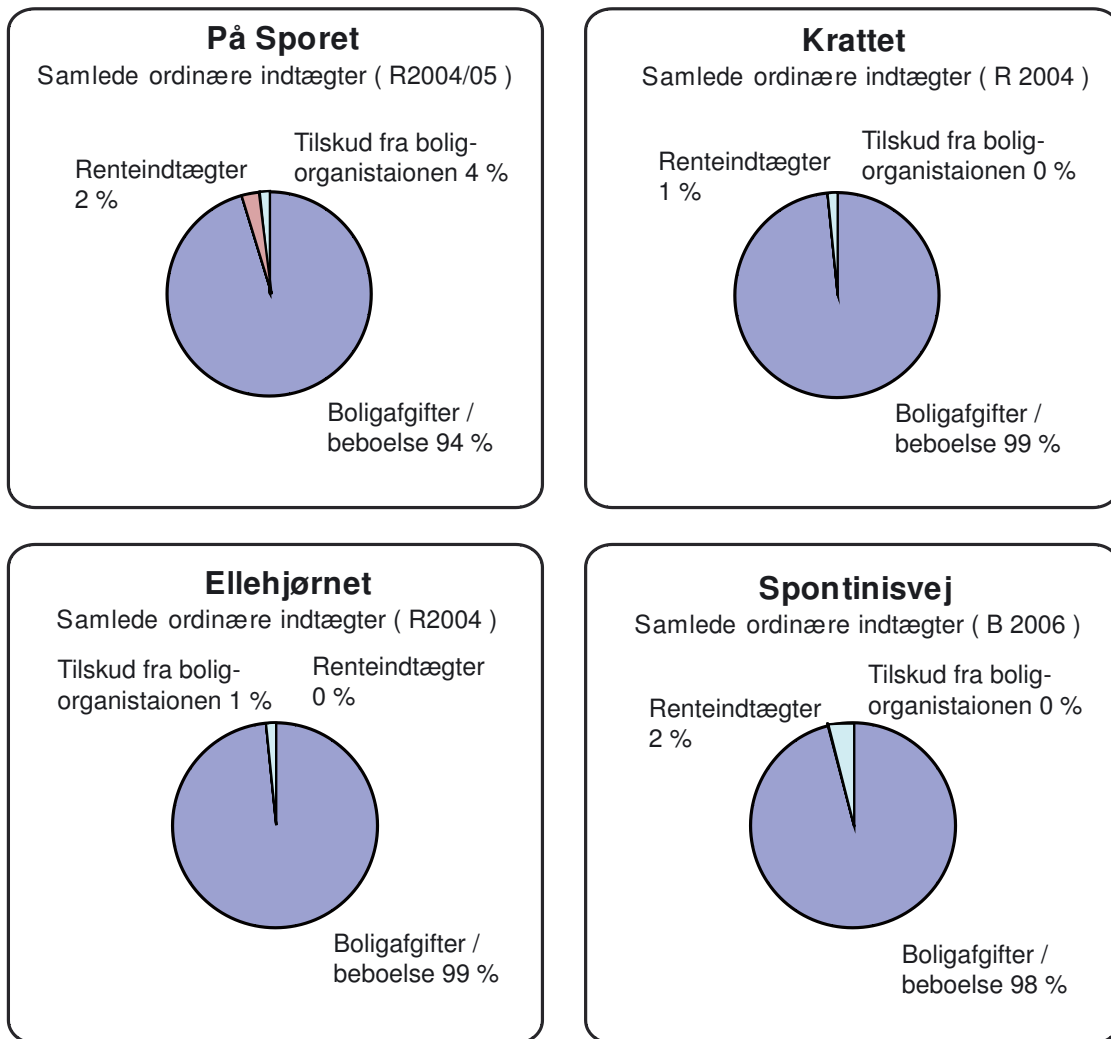
nære udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse. En gennemgang af de fire bebyggelses regnskaber viser således også, at der i højere grad end normalt for en almen boligafdeling må siges at være en vis "diffusion" mellem arbejder, der gennemføres som almindelig vedligeholdelse og arbejder, der gennemføres som planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Indtægtsiden er det andet element i den driftsøkonomiske klemme, som de fire Skæve Bebyggelser befinder sig i. Da der efter forsøgsordningen om tilskud til boliger til særligt udsatte grupper kun ydes engangsbetøb til nedbringelse af opførelsesomkostningerne, men ikke tilskud til driften, er det stort set kun lejernes indbetaling af boligafgifter, der skal dække de faste og variable udgifter i afdelingernes budget. Lejeindtægten er dels låst af beboernes ringe betalingsevne dels af det vejledende beløb på ca. kr. 2.700,- som Socialministeriet har defineret.

I figur 5. A - D vises det, at huslejen ifølge årsregnskaberne dækker fra 94 til 99 procent af udgifterne, og at de eneste øvrige indtægter er beskedne renteindtægter samt, for to af afdelingernes vedkommende, et årligt tilskud fra boligorganisationen til nedbringelse af det opkrævede administrationsbidrag. Det skal dog bemærkes, at de til figuren anvendte regnskabstal stammer fra afdelingens senest godkendte årsregnskab, og at der efterfølgende er ydet tilskud til nedbringelse af administrationsbidrag i samtlige afdelinger, hvilket også vil fremgå senere i dette afsnit.



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold



Figur 5 A - D

Den årlige m<sup>2</sup>-leje udgør i år 2006 kr. 986,84 i den billigste (Spontinisvej) og kr. 1.142,26 i den dyreste (Ellehjørnet). Med dette niveau har boligerne nået et huslejeniveau svarende til:

- På Sporet: ca. kr. 2.645,- pr. md.
- Krattet: ca. kr. 3.335,- pr. md.
- Ellehjørnet: ca. kr. 2.855,- pr. md. (små) / ca. kr. 3.805,- pr. md. (store)
- Spontinisvej: ca. kr. 2.500,- pr. md.

I to af afdelingerne overstiger beboernes månedlige husleje således det af Socialministeriet fastlagte beløb på kr. 2.700,-. For beboere på varig pension er dette ikke umiddelbart et problem, da egenbetalingen af huslejudgiften er knyttet til indkomstniveauet og ikke til huslejens størrelse. Men overskridelsen er dels et problem i sig selv, fordi det bryder med en væsentlig forudsætning for opførelsen af



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
 Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

de Skæve Huse, dels fordi der er beboere på kontanthjælp, som selv vil skulle afholde huslejeforskel-  
 len.

Beboerne skal udover de nævnte huslejer desuden afholde relativt høje udgifter til opvarmning og  
 tilvejebringelse af varmt brugsvand, således som det omtales i et senere afsnit. Samtlige boliger er  
 forsynet med el-radiatorer og el-vandvarmere.

Huslejerne indeholder ikke, som det ellers er tilfældet i andre almene boligafdelinger, nettokapitalud-  
 gifter til finansiering af grundkøb og tilslutningsafgifter, da disse som tidligere omtalt på forskellig måde  
 afholdes af Københavns Kommune. Såfremt der korrigeres for dette ved at fastsætte beboernes eget-  
 bidrag af finansieringsomkostningerne til 3,6 procent (jf. almenboligloven), kan man opstille følgende  
 skema – tabel 6 - for den "korrekte" husleje i år 2006:

Bebyggelse / husleje mv. (afrundede tal)	På Sporet <sup>2</sup>	Krattet	Ellehjørnet	Spontinisvej
Nuv. husleje i kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år	1.017,-	1.005,-	1.142,-	989,-
Nuv. husleje i kr. pr. måned	2.645,-	3.335,-	2.855,- / 3.805,-	2.500,-
Anslået grundværdi, ca. kr. <sup>1</sup>	-	704.000,-	600.000,-	800.000,-
Tilslutningsafgift, ca. kr.	51.936,-	464.536,-	532.500,-	462.522,-
Egetbidrag, finans.omk. 3,6% i kr. pr år pr. afd.	29.565,-	42.067,-	40.770,-	45.451,-
Egetbidrag i kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år	79,-	106,-	120,-	187,-
Korrigeret husleje i kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år	1.096,-	1.111,-	1.262,-	1.176,-
Korrigeret husleje i kr. pr. måned	2.849,-	3.685,-	3.155,- / 4.207,-	2.978,-
<b>Skjult tilskud i kr. pr. md. fra Kbh. Komm.</b>	<b>204,-</b>	<b>350,-</b>	<b>300,- / 402,-</b>	<b>478,-</b>

Tabel 6

Note 1 Der er ikke foretaget vurdering af grundværdien for den lejede grund til På Sporet. Grundværdien for Krattet og Sponti-  
 nisvej er oplyst i de oprindelige indstillinger til Familie- og Arbejdsmarkedsudvalget, mens grundværdien for Ellehjørnet  
 er "best guess" fra evaluator og bevidst – på grund af beliggenheden ud mod en stærkt trafikeret vej - anslået lavere  
 end vurderingen for Krattet

Note 2 Egetbidraget for På Sporet er lig med nettokapitaludgiften til finansiering af tilslutningsafgift tillagt den til juni 2006 frem-  
 regulerede lejeværdi af grunden, jf. lejekontrakt med DSB

Det fremgår af tabellen, at såfremt man indregner egetbidraget af finansieringsomkostningerne til  
 grundkøb og tilslutningsafgifter, så vil den årlige m<sup>2</sup>-husleje stige med fra ca. kr. 79,- i afdelingen På  
 Sporet til ca. kr. 187,- i afdelingen på Spontinisvej. Det kan således konkluderes, at Københavns  
 Kommune – jf. den nederste række i tabellen – yder et "skjult"/ekstra tilskud til nedbringelse af den  
 enkelte beboers månedlige husleje med kr. 204,- i På Sporet, kr. 350,- i Krattet og henholdsvis kr.



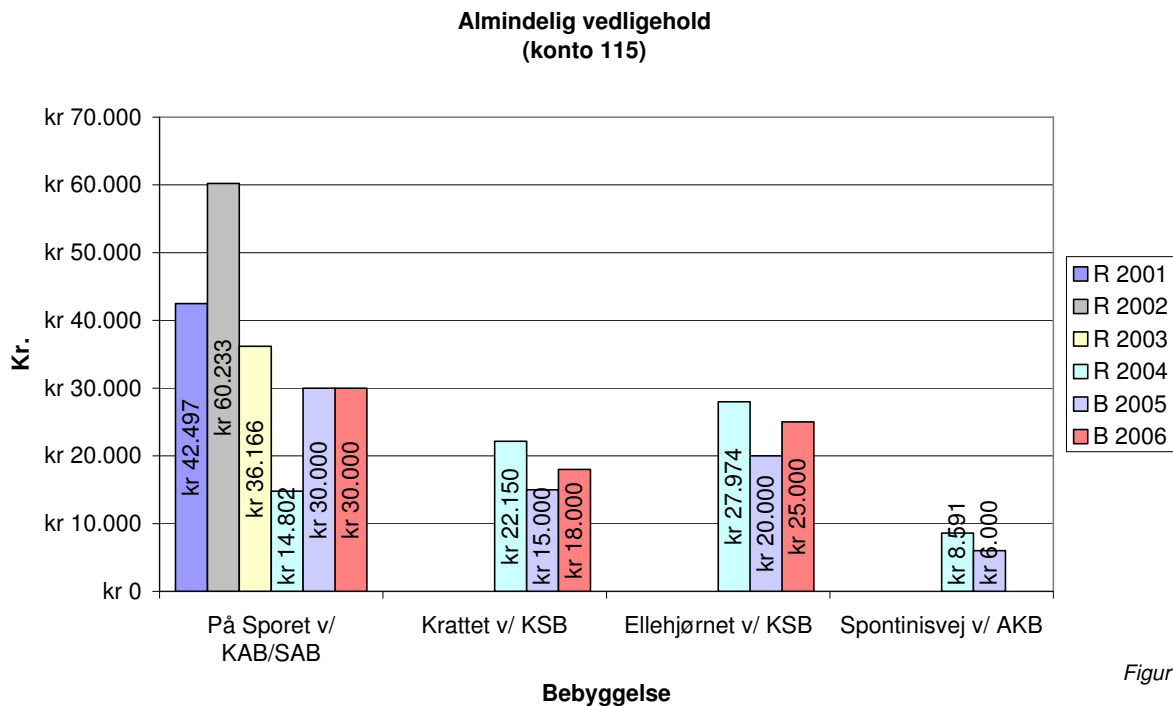
300,- og kr. 402,- for de små og de store boliger i Ellehjørnet. I afdelingen på Spontinisvej er det ekstra månedlige tilskud oppe på kr. 478,-. Alle tal er beregnet i indeværende budgetår, 2006.

#### **4.4 Vedligeholdelsen – den almindelige og den planlagte / periodiske**

Der er i et af de tidligere afsnit givet den karakteristisk, at der i forhold til administrationen af de fire bebyggelser foregår en vis diffusion mellem det, der konteres som almindelig vedligeholdelse og det, der konteres som planlagt/periodisk vedligeholdelse og derfor fradrages den tilhørende "opsparingskonto" i driftsregnskabet balance. En konsekvens af dette er, at høje udgifter til almindelig vedligeholdelse (fx På Sporet) modsvares af en relativ lav opsparingskvote på henlæggelseskontoen og omvendt (fx Ellehjørnet). På sigt vil dette reducere muligheden for at holde boligerne i god stand gennem forbedringer og udskiftninger af bygningsdele og installationer.

Det har således også lydt næsten samstemmende fra de driftsansvarlige i de tre boligorganisationer, at det generelt er svært at få driften til at løbe rundt, og at de mange skader og den øgede slitage, som beboernes til tider u hensigtsmæssige adfærd medfører, bevirker udsættelse af ellers planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder. Disse udsagn bekræfter altså tendensen til diffusion mellem driftskonti og henlæggelseskonti. Man tager pengene, hvor det skønnes at være mest hensigtsmæssigt, den aktuelle situation og afdelingens økonomiske status taget i betragtning.

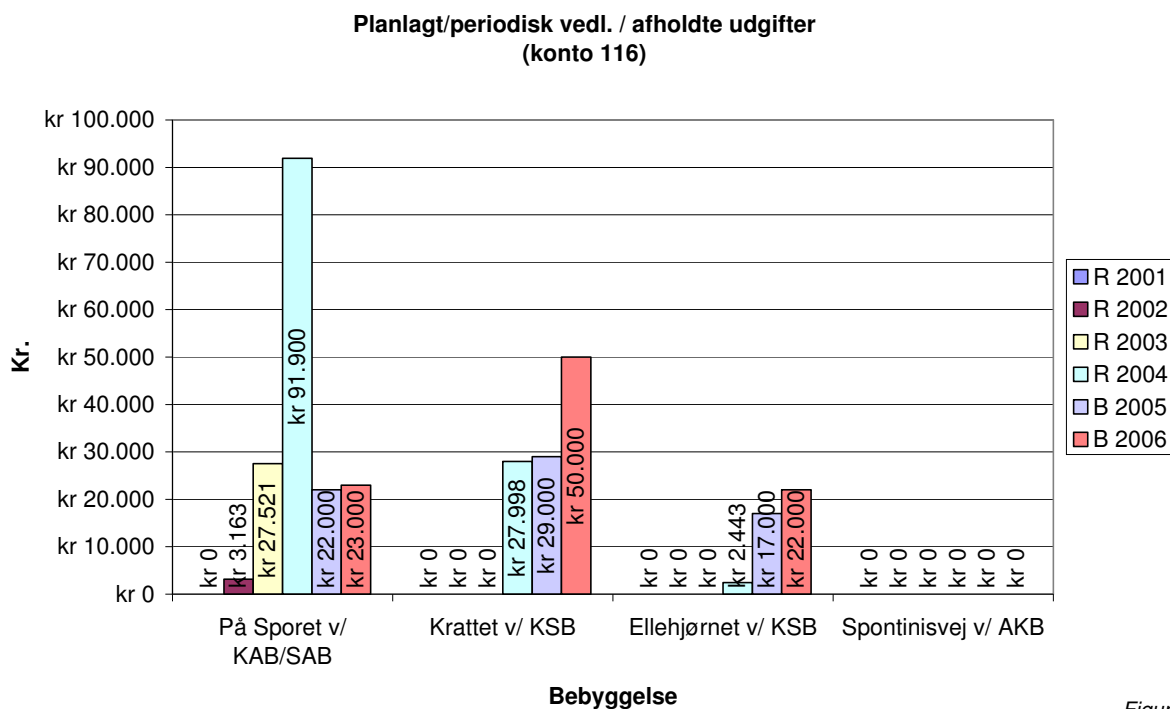
Figur 6 viser de samlede udgifter til almindelig vedligeholdelse, som er konteret eller budgetlagt på konto 115 i de fire afdelinger. Der er medtaget oplysninger for de regnskabs- og budgetperioder, som boligorganisationerne har udleveret til brug for evalueringen.



Figur 6

I de fire perioder, som der foreligger regnskabsmateriale for vedrørende På Sporet, har den årlige udgift til almindelig vedligeholdelse udgjort fra kr. 14.602,- til et stykke over kr. 60.000,-. Boligorganisationen KAB/SAB har for det indeværende budgetår og den kommende budgetperiode valgt et "blødt" og måske lidt undervurderet gennemsnit på kr. 30.000,- årligt for denne afdeling. KSB har for afdelingerne Krattet og Ellehjørnet konteret og/eller budgetteret gennemsnitligt omkring kr. 20.000,- årligt for førstnævnte og kr. 25.000,- årligt for sidstnævnte. I bebyggelsen på Spontinisvej er der i de første driftsår brugt under kr. 10.000,- årligt på den almindelige vedligeholdelse, men afdelingen er som bekendt også tre-fire år yngre end de øvrige.

Figur 7 viser det årlige træk på henlæggelserne til de udgifter, som den enkelte boligafdeling har afholdt til planlagte/periodiske vedligeholdelsesarbejder. Når bortses fra afdelingen på Spontinisvej, fremgår det af figuren, at de tre afdelinger i stigende omfang begynder at få brug for at anvende henlagte midler til større vedligeholdelsesarbejder. De driftsansvarlige for På Sporet og for Ellehjørnet er i øvrigt begge klar over, at de to afdelinger har et stort driftsmæssigt problem med ydervæggens beklædning af krydsfinérplader, der er ved at gå i opløsning, og som der ikke er afsat tilstrækkelige midler til at udskifte. Den manglende opsparing kan gøre det nødvendigt at undersøge, hvorvidt der kan tilvejebringes eksterne støttemidler til løsning af dette problem i de kun ca. fem år gamle byggerier.

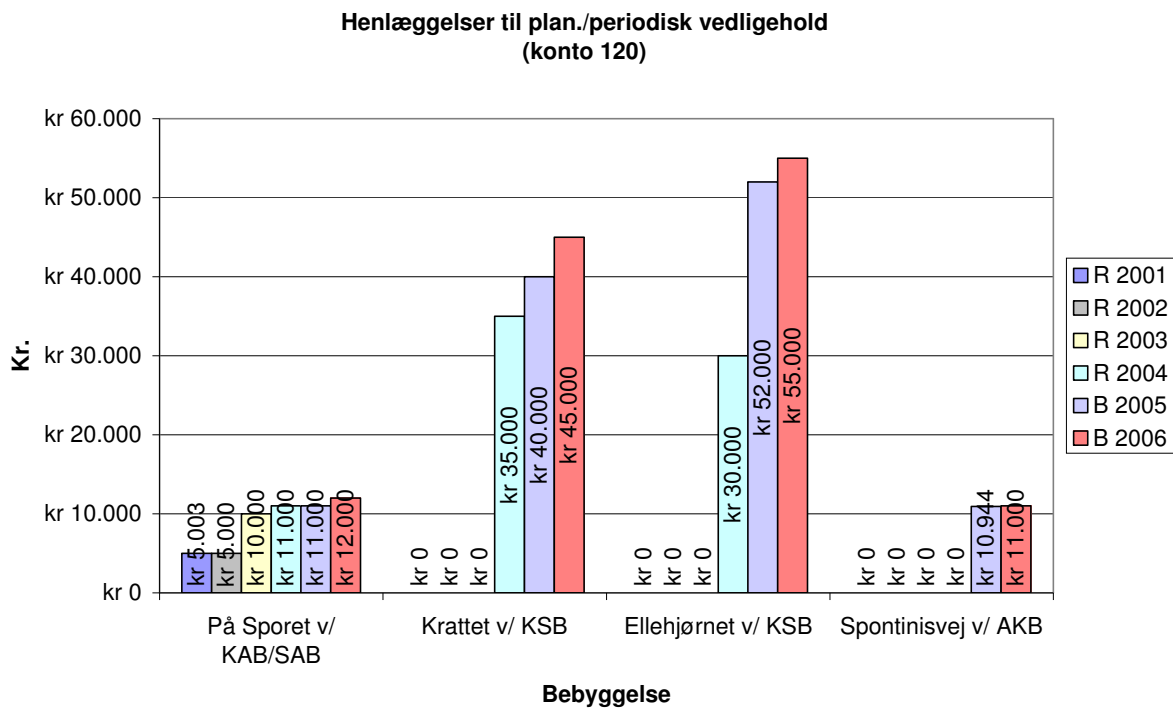


Figur 7

I indeværende budgetår henlægges der vidt forskellige beløbsstørrelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i de fire boligområder:

- På Sporet v/ KAB/SAB: 32,09 kr. pr. m<sup>2</sup>
- Krattet v/ KSB: 113,07 kr. pr. m<sup>2</sup>
- Ellehjørnet v/ KSB: 161,76 kr. pr. m<sup>2</sup>
- Spontinisvej v/ AKB: 45,23 kr. pr. m<sup>2</sup>

Udviklingen i de fire bebyggelses henlæggelsesniveau fremgår af den følgende figur 8.



Figur 8

Det må konstateres, at KAB/SAB har valgt at acceptere det dilemma, at den løbende opsparing næppe vil kunne dække udgifterne til de fremtidige vedligeholdelsesarbejder, men at det på den anden side heller ikke synes realistisk at pålægge beboergruppen de nødvendige lejestigninger til at opbygge den fornødne opsparing.

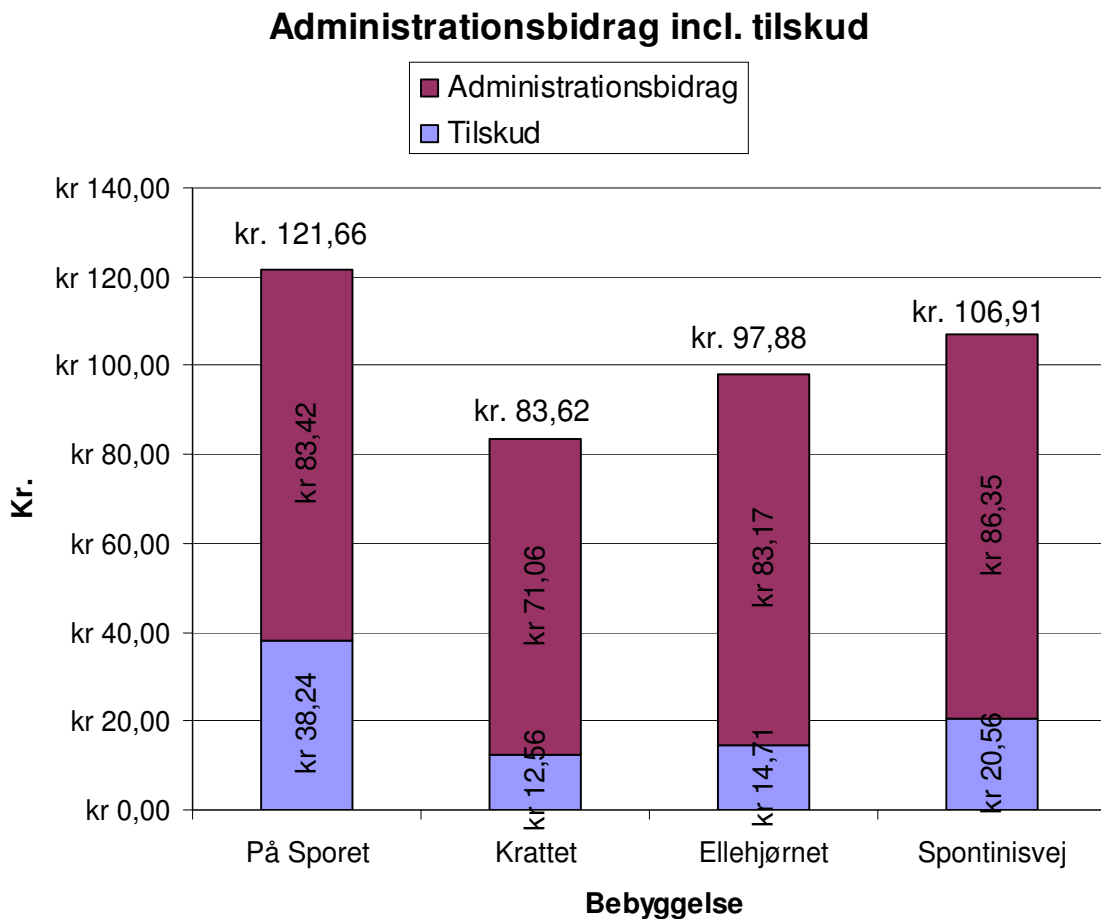
Modsat har KSB for sine to afdelinger gennem de seneste år foretaget en relativ stor årlig udbygning af henlæggelsesbeløbet og er nu nået op på mere end tre gange niveauet for KAB/SAB's afdeling i den ene bebyggelse og fem gange så meget i den anden. Konsekvensen er til gengæld huslejer, der langt overstiger det af Socialministeriet fastlagte niveau.

AKB har valgt, hvad der synes at være en fornuftig opbygning af henlæggelsesbeløbet, trods det faktum, at der ikke synes at være større nødvendige vedligeholdelses- eller udskiftningsarbejder på vej i de førstkomende år.



## 4.5 Administrationsbidrag til boligorganisationerne

På linie med alle andre almene boligafdelinger betales der administrationsbidrag til de tre boligorganisationer, der har opført og driver de fire Skæve Bebyggelser. Der opkræves i alle tilfælde et standard grundadministrationsbidrag, men de tre boligorganisationer tilbagebetaler i indeværende budgetperiode alle en del af bidraget som et tilskud til afdelingerne. At administrationsbidraget konteres med det fulde beløb som en udgift, mens tilskuddet konteres som en indtægt, er i fuld overensstemmelse med bekendtgørelsen om drift af almene boliger. Størrelsen på administrationsbidrag og modregnet tilskud fremgår af figur 9 nedenfor.



Figur 9

Beboerne i Krattet betaler det laveste nettobidrag til boligorganisationen KSB, nemlig 71,06 kr. pr. m<sup>2</sup> om året, hvilket fremkommer ved et bruttobidrag på 83,62 kr. pr. m<sup>2</sup> og et modregnet tilskud på 12,68 kr. pr. m<sup>2</sup>. Nettobidraget i de tre øvrige afdelinger ligger meget tæt på hinanden og svinger fra 83,17 kr. pr. m<sup>2</sup> til 86,35 kr. pr. m<sup>2</sup>.





Omregnes beløbene til, hvad den enkelte beboer reelt betaler i administrationsbidrag pr. måned til boligorganisationen, ser tallene således ud:

▪ På Sporet v/ KAB/SAB: 216,89 kr.	8,2 procent af huslejen
▪ Krattet v/ KSB: 235,68 kr.	7,1 procent af huslejen
▪ Ellehjørnet v/ KSB små/st: 207,93 / 277,23 kr.	7,3 procent af huslejen
▪ Spontinisvej v/ AKB: 218,75 kr.	8,8 procent af huslejen

Det er således - på trods af tilskuddet – en ikke helt ubetydelig andel af den månedlige husleje, som beboerne i de Skæve Huse betaler for at blive administreret af den almene boligorganisation. Men der er på den anden side heller ikke tvivl om, at boligorganisationernes indtægter fra de fire bebyggelser langt fra dækker de administrative udgifter, der er forbundet med at drive dem. Problemet er igen det meget lille antal boligenheder pr. afdeling.

## **4.6 Ejendomsskatterne**

Ifølge interviewene med de driftsansvarlige fra boligorganisationerne så antog de alle på opførelses-tidspunktet, at der ville kunne ske fritagelse for betaling af ejendomsskatter. Antagelsen byggede på lov om beskatning til kommunerne af fast ejendom, hvori det blandt andet hedder, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for kommunal grundskyld af skoler, hospitaler, sygehuse samt institutioner godkendt i henhold til den sociale lovgivning.

Spørger man modsat i Københavns Kommunes Socialforvaltning, så burde boligorganisationerne meget tidligt i forløbet være blevet opmærksomme på, at da de fire grundarealer ved opførelsen af boliger på dem blev udlagt til beboelsesformål, ville der skulle svares ejendomsskatter af grundenes værdi.

Dette fremgår dog kun direkte af den daværende Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltnings indstilling vedrørende bebyggelsen Ellehjørnet, hvori det hedder: *"KSB afholder i hele brugsperioden samtlige driftsudgifter, herunder skatter og afgifter der vedrører arealet"* (indstilling til FAU 22. august 2001). Det har ikke været muligt at finde tilsvarende formuleringer hverken i de generelle indstillinger tilbage fra 1999 eller i de senere efterfølgende indstillinger om enkeltstående bebyggelser.

Der løftes dog en flig af forløbet i en serie af mailkorrespondance internt i Københavns Kommune og mellem denne og boligorganisationen KSB (ved administrationsselskabet 3B) tilbage fra september



2002 og frem til marts 2005. Det til rådighed stillede materiale giver dog ingen mulighed for at afklare præcis, hvornår hvem burde have vidst hvad omkring ejendomsbeskatningen af de Skæve Bebyggelser. Nedenstående eksempler viser blot, at der har været en dialog om det, som måske burde have fået KSB til at påbegynde budgettering med udgifter til ejendomsskatter, men som måske ligeledes burde have fået Københavns Kommune til at overveje, om udmeldingerne omkring ejendomsbeskatningen havde været tydelig nok. Der kan for eksempel ikke findes tilsvarende eksempler på korrespondance med de øvrige to boligorganisationer, AKB og KAB/SAB.

I en mail fra Københavns Kommune til boligorganisationen 3B af 19. september 2002 hedder det: *"Baggrunden for fritagelsen for grundskatter er, at ejendommen er stillet vederlagsfrit til rådighed til et alment formål"* og videre, *"dækningsbidraget i 2000 var ca. 1/3 af grundskyldssatsen"*. Ud fra denne må det antages, at KSB på dette tidspunkt var bekendt med betalingsforpligtelsen ift. dækningsbidrag, om end det ikke fremgår eksplicit.

I 2004/05 følger der mere mailkorrespondance om forholdet.

Først om årsagen til at der skal betales de pålignede niveauer for ejendomsskatter: *"Årsagen til at grundskylden er steget så meget, er, at planmyndighederne ved revision af Kommuneplanen i 2001 ændrede områdets planforhold fra O1 (offentligt fritidsområde) til B2 (boligområde med bebyggelsesprocent på 60). Vurderingsrådet ændrede derfor ved vurderingen den 1. januar 2002 grundværdien, da grunden skal vurderes i ubebygget tilstand efter de planmæssige forhold, der gælder for området. Prisen blev ændret fra 175 kr. pr. m<sup>2</sup> til 1.550 kr. pr. etagemeter x 60 %"* (intern mail af 19. maj 2004).

Dernæst mere præcist om størrelsesforholdet: *"Ejendommen (Krattet, red.) er undtaget fra at betale grundskyldspromille jf. § 7 stk. 1 litra b i ejendomsbeskatningsloven. Grundskyldspromillen udgør normalt 34 o/oo. I stedet betales der en dækningsafgift af grundværdien på 15 o/oo jf. § 23 i ejendomsbeskatningsloven, hvorefter en kommunalbestyrelse kan bestemme, at ejendomme, der er fritaget for grundskyld, skal svare dækningsafgift af grundværdien som bidrag til de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen"* (mail fra Københavns Kommune til boligorganisationen KSB v/ 3B af 21. februar 2005).

Det er således meget uklart, hvad der reelt er aftalt/oplyst, men hidtil har Skat på ovenstående baggrund holdt fast i, at bebyggelserne qua deres registrerede status som beboelsesområde (B2), skal betale ejendomsskatter på linie med andre boligbebyggelser med denne status, men dog kun i form af dækningsbidrag og ikke grundskyld. Kun i afdeling Krattet er der p.t. indkalkuleret betaling af ejendomsskatter, som for denne udgør lidt under 74.000,- kr. Hvis kravet fastholdes, har bebyggelserne således en akkumuleret gæld af en ikke ubetydelig størrelse, der på et tidspunkt skal indfries.



Efter den endelige afklaring på den aktuelle problemstilling må det overvejes, om der kan findes en mere langsigtet løsning, fx ved at få bebyggelserne registreret på en anden måde, eventuelt som sociale institutioner. Kommunen bør indlede en dialog med Skat om dette snarest muligt, da det skønnes urealistisk at lade bebyggelserne, som i forvejen har store driftsøkonomiske problemer, bære også denne udgift.

#### **4.7 Driftsøkonomiske nøgletal for indeværende budgetår**

I den foregående tekst er der gennemgået en række væsentlige tematiske forhold i relation til de fire bebyggelsers driftsøkonomi. Da den daglige drift i vid udstrækning er præget af ikke-rationelle forhold, ofte med afsæt i en mindre hensigtsmæssig brugeradfærd blandt beboerne, kan det være svært at kontere og budgettere ligeså stringent, som man gør det i "almindelige" afdelinger. Det giver derfor ikke mening at drage sammenligninger med nøgletal fra for eksempel Landsbyggefondens regnskabsdatabase, hvorfor dette er udeladt.

De tematiske forhold i afdelingernes driftsøkonomi, der er gennemgået tidligere i dette afsnit, er beskrevet ved at bruge regnskabs- og budgettal efter en subjektiv bedømmelse af hvilke tal, der både giver den mest korrekte information og samtidig er "renset" for tilfældigheder, hvorfor beskrivelserne her går lidt på tværs af budgetperioderne.

For at rette op på dette og samtidig give et samlet overblik, er der i tabel 7 opstillet nøgletal fra det gældende budget for hver af de fire bebyggelser. Afdelingen På Sporet's nøgletal er hentet fra budgettet for 1/8 2006 – 31/7 2007, mens de øvrige afdelingers nøgletal stammer fra budgettet for 2006. Men det er vigtigt at være opmærksom på, at den manglende stringens i konteringsmetodikken gør det vanskeligt at karakterisere en budgetperiodes variable poster som værende "typiske".



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
 Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

Bebyggelse / nøgletal i kr. pr. m <sup>2</sup>	På Sporet	Krattet	Ellehjørnet	Spontinisvej
<b>Udgiftsside</b>				
<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>608,82</b>	<b>472,36</b>	<b>617,65</b>	<b>604,44</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>262,03</b>	<b>308,49</b>	<b>200,82</b>	<b>168,59</b>
- ejendomsskatter	0,00	185,18	0,00	0,00
- administrationsbidrag	121,66	83,62	97,88	106,91
- vandafgifter, renovering, forsikring og el	140,38	39,70	102,94	61,68
<b>Renholdelse ( konto 114)</b>	<b>1,60</b>	<b>15,83</b>	<b>8,82</b>	<b>143,91</b>
<b>Almindelig vedligeholdelse</b>	<b>80,21</b>	<b>45,23</b>	<b>73,53</b>	<b>24,67</b>
- primære bygningsdele	0,00	- spec	- spec	0,00
- kompletterende bygningsdel	26,74	- spec	- spec	0,00
- overflader	21,39	- spec	- spec	0,00
- VVS-overflader	16,04	- spec	- spec	0,00
- el-anlæg	5,35	- spec	- spec	0,00
- inventar og udstyr	10,70	- spec	- spec	0,00
- øvrige dele og anlæg	0,00	- spec	- spec	0,00
<b>Planlagt periodisk vedligeholdelse</b>	<b>61,50</b>	<b>125,63</b>	<b>64,71</b>	<b>0,00</b>
- primære bygningsdele	10,70	0,00	0,00	0,00
- kompletterende bygningsdel	13,37	10,05	11,76	0,00
- overflader	26,74	65,33	14,71	0,00
- VVS-overflader	5,35	15,08	14,71	0,00
- el-anlæg	0,00	5,03	0,00	0,00
- inventar og udstyr	0,00	5,03	2,94	0,00
- øvrige dele og anlæg	5,35	25,13	20,59	0,00
Istandsættelse ved fraflytning	0,00	0,00	0,00	0,00
Drift af fælleslokaler	37,43	0,00	0,00	0,00
<b>Henlæggelser ialt</b>	<b>41,98</b>	<b>150,75</b>	<b>185,29</b>	<b>61,68</b>
- til planlagt periodisk vedligeholdelse	32,09	113,07	161,76	45,23
- til standsættelse ved fraflytning	9,89	37,69	23,53	16,45
<b>Indtægtsside</b>				
<b>Boligafgifter / beboelsesareal</b>	<b>1.016,58</b>	<b>1.005,23</b>	<b>1.142,26</b>	<b>986,84</b>
<b>Tilskud fra boligorganisation</b>	<b>38,24</b>	<b>12,56</b>	<b>14,71</b>	<b>20,56</b>

Tabel 7

note: Nøgletallene er uddraget fra indeværende budgetperiode (2006, På Sporet dog 2006/07)

De fleste af nøgletallene i tabel 7 er i forskellige sammenhænge allerede kommenteret gennem de tidligere tematiserede gennemgange af de fire bebyggelsers driftsøkonomiske forhold og skal således ikke berøres yderligere her.

Der er dog grund til at bemærke forskellene i størrelsen af m<sup>2</sup>-udgiften til konto 114 – renholdelse (inkl. lønninger) – hvor de tre afdelinger På Sporet, Krattet og Ellehjørnet har budgetlagt med henholdsvis 1,60 kr., 15,83 kr. og 8,82 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens afdelingen på Spontinisvej har budgetlagt med 143,91 kr. Den store forskel opstår, fordi AKB i forhold til afdelingen på Spontinisvej reelt opfylder den oprindeligt forudsatte arbejdsdeling mellem boligorganisation og kommune, hvor boligorganisationen på vanlig vis forestår drifts- og vedligeholdelsesopgaver i boligerne og i området ved tilknytning af ejendomsfunktio-



onærer, mens de kommunalt ansatte sociale viceværter tager sig af den sociale og personlige støtte til beboerne.

I de tre andre afdelinger udøves "ejendomsfunktionærtimerne" reelt af de sociale viceværter, dels ved at de selv foretager småreparationer, dels ved at de er bindeled til boligorganisationen og dennes tilknyttede håndværkere. Den sociale og personlige støtte til beboerne lider på ingen måde under, at de sociale viceværter har påtaget sig denne ikke-planlagte rolle. Tværtimod indgår de praktiske opgaver som et meget vigtigt element i den daglige kontakt med beboerne og bruges systematisk som led i de sociale viceværter metode til udøvelse af den primære funktion.

AKB har til varetagelsen af drifts- og vedligeholdelsesopgaverne måttet disponere mandskabstimer gennem frikøb af timer fra ejendomsfunktionærerne i en af afdelingerne i Sydhavns kvarteret. Det fungerer efter udsagn fra boligorganisationens driftsansvarlige ikke særligt godt, blandt andet fordi de pågældende ejendomsfunktionærer ikke har den fornødne uddannelsesmæssige baggrund eller det fornødne personkendskab til beboerne. Én konsekvens er således, at ejendomsfunktionærerne altid møder to mand op ved løsningen af selv den mindste driftsmæssige opgave og helst ifølge med kommunens sociale vicevært, der udlånes fra det lokale socialcenter, og altså ikke som de to øvrige er fuldtids tilknyttet bebyggelsen. Da der ikke er tilstrækkelig plads i budgettet for afdelingen på Spontinisevej, sker der herved reelt også en ikke hensigtsmæssig belastning af den boligafdeling, der udlåner driftspersonale til opgaven.

#### **4.8 De største driftsmæssige udfordringer**

Det fremgår af ovenstående, at boligorganisationerne har endog særdeles svært ved at få den daglige drift til at hænge sammen økonomisk. Det medfører blandt andet, at anvendelsen af henlagte midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse i højere grad end normalt indgår til dækning af vedligeholdelse, der burde konteres som almindelig vedligeholdelse, som der ikke foretages henlæggelser til.

Det er i høj grad brugeradfærden, der gør det svært at håndtere den daglige driftsøkonomi. En af de driftsansvarlige fra boligorganisationerne anslog således, at der synes at være et årligt merforbrug på 20-30 procent som følge af uhensigtsmæssig adfærd og øget slitage. Den største driftsmæssige udfordring vil således være at sikre en fornuftig opsparring til de planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder, således at der ikke i afdelingerne som nu oparbejdes en pukkel af udskudte vedligeholdelsesarbejder og nødvendige udskiftninger af installationer. Ligeledes er det nødvendigt inden for de næste par år at få løst problemerne med ydervæggens krydsfinérplader i Krattet og På Sporet.



Det er ikke muligt gennem den korte besigtigelse og materialegennemgang at estimere hvor store økonomiske udfordringer, der ligger i den manglende opsparring og vedligeholdelse, men boligorganisationerne – specielt KSB og KAB/SAB - må opfordres til snarest muligt at foretage vedligeholdelsesgennemgang i bebyggelserne og om fornødent tage initiativ til yderligere tekniske undersøgelser. Afdelingen på Spontinisvej, som både er nyere og synes at være af bedre kvalitet, ser ikke ud til at have et problem i samme omfang som de øvrige.

## **4.9 Hovedkonklusioner i afsnittet**

Ovenstående gennemgang af økonomien i driftsfasen for de fire bebyggelser - *På Sporet, Krattet, Ellehjørnet og Spontinisvej* - kan sammenfattes til følgende hovedkonklusioner:

- Det er vurderingen, at de henlagte midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse er for små, men hvor meget der mangler må vurderes efter vedligeholdelsesgennemgang og om nødvendigt tekniske undersøgelser. Specielt i forhold til På Sporet er henlæggelsesbeløbet så begrænset, at der er reel risiko for, at afdelingen nedslides meget hurtigt
- Generelt har de tre boligorganisationer svært ved at få driftsøkonomien til at hænge sammen, og der foregår en høj grad af diffusion mellem, hvad der konteres som planlagt/periodisk vedligeholdelse og almindelig vedligeholdelse
- Kun i én af afdelingerne, nemlig På Sporet, tilstræbes reglerne om beboerdemokrati i en almen boligafdeling efterlevet, men beboerne søges generelt inddraget i vigtige beslutninger. Det sker dog ikke på initiativ fra boligorganisationerne, men fra de kommunalt ansatte sociale viceværter
- Der blev foretaget besparelser i opførelsesfasen, som på sigt kan vise sig at være uhensigtsmæssige, bl.a. valg af krydsfinérplade som ydervægsbeklædning
- Der er mange lighedspunkter i byggemetode og valg af materiale, men samlet set spænder kvalitetsniveauet fra meget dårligt til højt
- Der er rimeligt lange forventede levetider på de fleste faste komponenter, men det forudsætter, at den løbende vedligeholdelse udføres som planlagt. For så vidt angår inventar samt el, varme og sanitet, er forventningerne til levetid vanskeligere at vurdere, da disse i høj grad vil være afhængig af brugernes adfærd
- Alle afdelingerne befinder sig i en eller anden grad af driftsøkonomisk klemme, hvor en stor del af udgifterne går til kapitaludgifter samt offentlige og andre faste udgifter, mens der kun er begrænsede beløb tilbage til variable og driftsrettede omkostninger. Samtidig er indtægtssiden låst gennem den begrænsede betalingsevne, som beboerne i de Skæve Huse har, og som fra Socialministeriet er fastlagt til omkring 2.700,- kr. pr. måned



- m<sup>2</sup>-huslejen spænder fra 986,64 kr. pr. år i den billigste (Spontinisvej) til 1.142,26 kr. i den dyreste (Ellehjørnet). Den månedlige husleje udgør fra 2.500,- kr. på Spontinisvej til 3.845,- kr. i de største huse i Ellehjørnet. I to af afdelingerne – Krattet og Ellehjørnet – overstiger den månedlige husleje det af Socialministeriet fastlagte niveau
- Beboerne i de Skæve Huse modtager et "skjult"/ekstra tilskud på mellem 204,- og 478,- kr. pr. måned, idet afdelingerne ikke har udgifter til leje af grund eller til finansiering af grundkøb og tilslutningsafgifter. Det er i stedet Københavns Kommune, som afholder disse udgifter
- Alle de tre boligorganisationer opkræver fuldt administrationsbidrag, men modregner samtidig et årligt tilskud til afdelingens drift, således at nettobidraget ligger fra ca. 13,- til godt 38 kr. pr. m<sup>2</sup> lavere, end hvad andre lejere i boligorganisationernes afdelinger betaler
- På opførelsetidspunktet havde boligorganisationerne en forventning om, at de fire bebyggelser kunne fritages for betaling af ejendomsskatter, hvilket kom til at vise sig ikke at holde stik. Kun i afdeling Krattet er der budgetteret med betaling af ejendomsskatter og afdelingerne risikerer således at få oparbejdet en stor gældspost
- Gennemgang af de væsentligste nøgletal fra afdelingernes indeværende budgetperiode viser meget store forskelle afdelingerne i mellem. En afdeling – Krattet – har eksempelvis markant lavere nettokapitaludgifter end de øvrige, idet de udgør omkring 472,- kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år mod et gennemsnit omkring 610,- kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år
- De variable udgifter svinger ligeledes meget. Det gælder især vedligeholdelsesudgifterne og udgifter til renholdelse, hvor beboerne på Spontinisvej ikke nyder samme fordel af den sociale vicevært som i de tre andre bebyggelser, hvor de sociale viceværter helt har overtaget de almindelige ejendomsfunktionærers arbejde. Dette er ganske vist imod den oprindeligt planlagte arbejdsdeling, hvor boligorganisationen skulle stå for drift og vedligeholdelse, mens de kommunalt ansatte sociale viceværter skulle stå for den sociale og personlige støtte til beboerne. Men det har vist sig, at sammenkoblingen mellem det driftstekniske og det sociale på alle måder synes at være den bedst tænkelige model, idet den sociale vicevært systematisk kan bruge de praktiske opgaver i kontakten til beboerne

## 5 Energiforbrug i "Skæve Huse til Skæve Eksistenser"

De fire bebyggelser i København er alle etableret på punktfundamenter, der gennem trædragere, jernprofiler eller en stålramme bærer den samlede konstruktion. Et antal af husene i afdelingen På Sporet står dog direkte på flisefundamenter. I to af bebyggelserne – KAB/SAB's afdeling På Sporet samt KSB's afdeling Krattet – er der ikke etableret sokkelafdækning til afskærmning af husenes underside, hvilket dog ikke skønnes at have den store betydning for energiforbruget.

Samtlige huse er i gulvkonstruktionen isoleret med 200 mm mineraluld. Det samme gælder alle husenes ydervægge, mens tagkonstruktionen i to af afdelingernes huse har indlagt 250 mm og de to øvrige 200 mm mineraluld.

Opvarmning sker med 3-4 el-radiatorer pr. hus, og varmt brugsvand tilvejebringes via el-vandvarmere, der i tre af bebyggelserne er på 30 liter, mens de i den sidste – Spontinisvej – er på 35 liter.

Boligerne er bygget til personer, man er vel vidende om enten har et misbrugsproblem i forhold til alkohol og/eller stoffer, har psykiske diagnoser eller på anden vis gennem en stor del af livet har haft svært ved at håndtere tilværelsen. Man kan derfor ikke med rette have forventninger til, at beboerne i de Skæve Huse vil have fokus på at udvise en energirigtig adfærd.

Disse forhold i kombination medfører, at beboerne i de Skæve Huse har månedlige el-regninger, der ligger inden for et interval af 1.000 – 1.200 kroner, svarende til et årligt beløb på mellem 12.000,- og godt 14.000,- kroner. Vel at mærke for en bolig på fra 30 til 40 m<sup>2</sup>.

En stor del af beboerne er afklaret til førtidspension og vil således blive kompenseret gennem varmeudbetaling, men der er et antal beboere, der modtager indkomsterstatende ydelse i form af kontanthjælp og således må bære den store el-udgift af egen lomme. Det giver et kraftigt indhug i et i forvejen meget stramt budget.

Det må anbefales, at man som led i etableringen af kommende bebyggelser med Skæve Huse til Skæve Eksistenser vurderer muligheden for at nedbringe opvarmningsudgiften gennem fysiske løsninger (støbt sokkel, fjernvarme, højere isoleringsgrad etc.). Dette vil dog ikke ændre ved det faktum, at en del af det høje energiforbrug skyldes uhensigtsmæssig adfærd.

Derfor bør det tillige undersøges, om man ad teknisk vej kan kompensere for den uhensigtsmæssige adfærd gennem fysiske/tekniske begrænsninger på eksempelvis varme- og varmtvandsforbruget eller





**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

gennem centrale styresystemer placeret i den sociale viceværts lokaler med henblik på automatiske maksimumstemperaturer, mulighed for aflukning af varmforsyning i sommerperioden etc. Altså tekniske løsninger, som ikke forringer beboernes livskvalitet, men blot kompenserer for den uhensigtsmæssige adfærd.

## 6 Boligorganisationernes organisering af den daglige drift

Det er altid en stor udfordring for en almen boligorganisation at få økonomien til at hænge sammen i en lille boligafdeling. Udfordringen bliver ikke mindre af, at beboersammensætningen bevirker yderligere slitage og egentlige skader som ituslåede vinduer, døre m.v. De første fire bebyggelser har givet nogle erfaringer, både for så vidt angår opførelsespris og stillingtagen til materialevalg og andre byggetekniske løsninger. Erfaringerne kan bidrage til at sikre bedre kvalitet og ressourceudnyttelse i kommende byggerier.

I tre af afdelingerne – Krattet, Ellehjørnet og På Sporet – er de daglige vedligeholdelsesopgaver helt overladt til de kommunalt ansatte sociale viceværter, mens AKB i bebyggelsen på Spontinisvej har valgt at have tilknyttet ejendomsfunktionærer på frikøbte timer fra en nærliggende afdeling.

AKB's valg er helt i tråd med den oprindelige intention om arbejdsdelingen mellem boligorganisation og kommune, jf. tidligere, men det er en dyr løsning, ikke mindst fordi ejendomsfunktionærerne ikke er trygge ved beboerne og derfor altid løser opgaver i bebyggelsen to og to. Samtidig mister den sociale vicevært det vigtige redskab, det har vist sig at være i kontakten til beboerne, at disse kan inddrages i praktiske opgaver, ligesom et praktisk problem ofte kan være adgangen til fornyet eller øget dialog med en beboer.

Det er vurderingen, at de fuldtidstilknyttede sociale viceværter sparer mange driftskroner ved dels at udføre mange mindre reparationer selv, dels ved gennem den daglige, tætte dialog med beboerne at bidrage til en lidt mindre belastende brugeradfærd. Alligevel er det meget vanskeligt at få specielt den mere langsigtede driftsøkonomi i form af henlæggelser til planlagt/periodisk vedligeholdelse til at hænge sammen.

Der er næppe tvivl om, at det af beboerne opleves som positivt, at de bor i en "almindelig" bolig, og at de har selvstændig lejeaftale med boligorganisationen. Omvendt må man sige, at de normale spilleregler i en almen boligafdeling med etableret beboerdemokrati samt afdelingsmøde med budgetgodkendelse og valg af afdelingsbestyrelse stort set er sat ud af kraft fra boligorganisationernes side.

De to ovenstående ting i forening – kompleksiteten i at drive en så lille og så utraditionel afdeling og ikke-tilstedeværelsen af de spilleregler, der normalt gælder for en almen boligafdeling - bør føre til overvejelser om, hvorvidt det fortsat vil være fornuftigt at sprede kommende nyopførelser ud på et antal forskellige boligorganisationer.



Alternativet kunne være at samle ekspertisen i én organisation, eventuelt ved at søge dispensation fra kravet til fysisk sammenhæng i almene boligafdelinger, der slås sammen til én. Den enkelte bebyggelses fysiske størrelse – 8–12 huse – er nok meget passende, og koncentrationen bør ikke blive større. Men en organisatorisk og økonomisk sammenlægning kunne professionalisere såvel opførelse som drift af Skæve Huse.

## **6.1 Hovedkonklusioner i afsnittet**

Ovenstående gennemgang af boligorganisationernes organisering af den daglige drift i de fire afdelinger - *På Sporet, Krattet, Ellehjørnet og Spontinisvej* - kan sammenfattes til følgende hovedkonklusioner:

- De sociale viceværter har i tre af afdelingerne helt overtaget de almindelige ejendomsfunktionærers arbejde. Det sparer mange penge og involverer i højere grad beboerne i vedligeholdelses- og udskiftningsarbejder
- Så små og så utraditionelle boligafdelinger er svære at få til at løbe rundt. Det bør overvejes, om man kan samle såvel de nuværende som kommende afdelinger i én fælles organisering



## **7 Skematisk opsummering**

### **7.1 Om evalueringsforløbet**

Evalueringen af de økonomiske, fysiske og tekniske forhold i de Skæve Huse i Københavns Kommune er dels baseret på gennemgang af et omfattende materiale om hver af de fire bebyggelser, dels en besigtigelsestur til alle områderne samt interviews med de driftsansvarlige fra de tre boligorganisationer, der har opført de fire bebyggelser. Ligeledes har de kommunalt ansatte sociale viceværter leveret væsentlige bidrag såvel om driftstekniske forhold som om husenes og boligområdernes funktionalitet som ramme for Skæve Eksistenser.

Det var ikke en del af evalueringskonceptet, at der skulle indgå temaer om beboernes livssituation endside refereres til beboernes holdninger til husene og områderne, men da Kuben Byfornyelse Danmark på besigtigelsesturen og på en efterfølgende runde til bebyggelserne for at tage fotos, både kom i dialog med et antal af beboerne og blev inviteret indenfor i minimum ét hus pr. afdeling, indgår der flere steder i rapporten synspunkter, som stammer fra beboere. Det skal dog bemærkes, at disse på ingen måde indgår i en systematisk sammenhæng, ligesom det har været fuldstændig tilfældigt, hvem dialogen har været ført med.

I det følgende skema er der i tematiseret form opstillet en række observationer, der er foretaget gennem evalueringsforløbet. For alle observationer er der formuleret en anbefaling, der kan tjene til fortsatte forbedringer i de eksisterende bebyggelser og indgå som vigtig viden i planlægningen og opførelsen af kommende byggerier af Skæve Huse til Skæve Eksistenser.



## 7.2 Observationer og anbefalinger til fortsatte forbedringer, drift og nyopførelser

### Observation i evalueringsforløbet

#### Tema 1

##### Bebyggelsesplanen og boligområdet

###### Antal huse pr. bebyggelse

De fire bebyggelser er opført med 8-12 huse pr. område, beliggende i klynger eller stænger.

###### Indbliksgener

Beboerne har meget fokus på indbliksmuligheder fra såvel forbigående som naboer i området og bebyggelser i nærheden. I flere af bebyggelserne opleves der gener på grund af den nuværende bebyggelsesplan.

###### Terrasser og udendørsarealer

Beboerne har i vid udstrækning taget terrasser og udendørsarealer i brug, fx. gennem møblering af disse.

###### Belægninger

Grusbelægning på sti- og udearealer slæbes ind i husene, hvilket både er til gene for beboerne og giver øget slitage på gulvbelægninger.

###### Etablering af fælleshuse

Fælleshuse benyttes kun i begrænset omfang af beboerne og stort set altid på initiativ fra de sociale viceværter

### Anbefalinger ift. fortsat drift og nyopførelser

#### Tema 1

##### Anbefalinger

Et område med omkring 10-12 huse synes at være den rigtige. Den giver overskuelighed for såvel beboere som de sociale viceværter og de uundgåelige beboerinterne konflikter kan holdes nede på et rimeligt niveau.

Områderne bør planlægges, så indbliksgener fra såvel forbigående og nabobebyggelser som andre beboere minimeres, ligesom der bør være god afstand mellem de enkelte huse.

Udendørs opholdsarealer, terrasser og haver benyttes mest frit, hvis de vender væk fra hinanden. Dette bør der tages hensyn til ved nyopførelser.

Grusbelægning på sti- og udearealer bør undgås til fordel for andre belægningstyper.

Etablering af fælleshuse i fremtidige bebyggelser bør overvejes nøje – modsvarer ekstraudgiften de fordele, som et fælleshus giver? Det anbefales dog, at der altid etableres fysisk plads (fælleshus eller kontor) til den sociale vicevært samt fælles vaskefaciliteter

#### Tema 2

##### Husene og deres indretning

###### Størrelse på husene

Husene varierer i størrelse fra ca. 30 til ca. 40 m<sup>2</sup>

###### Køkkener

Minikøkkener uden ovn og uden et køle-/fryseskab volder problemer og giver ikke beboerne mulighed for at spare penge på indkøb eller tilberedelse af mad

###### Opbevaringsmuligheder

Beboerne samler og opbevarer tøj, personlige ejendele, papirer m.v. i kasser eller fritliggende rundt i husene.

###### Vinduer og vinduesareal

De fleste af vinduerne er tildækkede af persiener, gardiner, tæpper eller lignende, som hindrer indkig fra forbigående og naboer. Ruderne i de større vinduespartier var flere steder smadrede eller stablet til

#### Tema 2

##### Anbefalinger

Beboerne i de mindste huse giver udtryk for, at de finder dem for små. 35-40 m<sup>2</sup> store huse synes at være ideelle og kan rumme de mest nødvendige faciliteter; en stue, et køkken, soveafsnit samt et baderum.

Husene bør udstyres med så rigtigt et køkken som muligt, dvs. med ovn, køle-/fryseskab samt god skabs- og bordplads. Følelsen af at bo i et rigtigt hjem styrkes hos mange gennem muligheden for at lave mad, ligesom det sparsomme budget kan strækkes længere.

Faste garderober bør installeres i nyopførelser

Vinduesarealet bør reduceres og/eller i videst muligt omfang vendes væk fra de øvrige huse og offentlige gangarealer.



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

**Observation i evalueringsforløbet**

**Tema 3**

**Økonomiske, fysiske og tekniske forhold**

**Inventar og installationer**

Da beboernes adfærd ofte er af mere eller mindre uhenigtsmæssig karakter, sker det jævnligt, at inventar og installationer (VVS, el m.v.) udsættes for en hård behandling, de ikke kan holde til.

**Opførelsesudgifter**

M<sup>2</sup>-priserne for opførelse var på visse af bebyggelserne ganske uforholdsmæssigt høje i forhold til både kvalitet, vedligeholdelsesbehov og æstetisk udtryk af husene.

**Huslejeniveauet**

I to af afdelingerne – Ellehjørnet og Krattet – overstiger beboernes månedlige husleje det af Socialministeriet fastlagte beløb på 2.700,- kr.

**Ejendomsskatter**

Der har tilsyneladende i forløbet været uklarhed om, hvorvidt der skal svares ejendomsskatter eller ej. Efter al sandsynlighed ender det ud i, at der skal betales dækningsbidrag på 15 0/00 af grundværdien i stedet for grundskyld på 34 0/00. Men kun i afdeling Krattet er der i indeværende budgetperiode (men ikke i de tidligere) afsat midler til denne betaling. Alle afdelinger risikerer således at skulle påbegynde afviklingen af en forholdsvis stor gældspost i de kommende år.

**Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligeholdelse**

Henlæggelsesniveauet i de tre afdelinger – På Sporet, Krattet og Ellehjørnet – synes at være alt for lave, mens den nyeste afdeling På Spontinisvej dels er i bedre stand, dels har lagt ud med, hvad der synes at være en fornuftig opsparing.

**Anbefalinger ift. fortsat drift og nyopførelser**

**Tema 3**

**Anbefalinger**

Der skal sikres en robusthed og stabilitet i alt inventar og i alle installationer, som kan stå mål med en til tider meget uhensigtsmæssig brugeradfærd og brugen af kvalitetsmaterialer bør fremmes mest muligt. Enkelte installationskomponenter, fx under køkkenvask, kan overvejes afskærmet.

Det er centralt at tilstræbe at holde opførelsesudgifterne så langt nede, at afdelingernes driftsøkonomi ikke ender i en klemme, hvor nettokapitaludgifterne samt offentlige og andre faste udgifter vejer så tungt, at der ikke er plads til hverken den almindelige vedligeholdelse eller til henlæggelser til planlagt/periodisk vedligeholdelse og udskiftning af installationer.

Det bør i den forbindelse undersøges, om man inspireret af byggeriet på Spontinisvej i højere grad kan benytte standardiserede og/eller præfabrikerede huse, hvis funktionalitet er afprøvet andetsteds og hvis æstetiske udtryk tillige er højt.

Det må undersøges, om man – den spændte driftsøkonomi til trods – kan nedbringe huslejeniveauet til det fastlagte niveau. Måske kan der findes eksterne midler gennem fundraising.

Det anbefales, at der snarest skabes fuldstændig klarhed over betalingskravet, herunder den akkumulerede gælds størrelse. Efterfølgende skal der findes en model til afvikling af denne og til betaling af fremtidige skatter, idet det ikke med afdelingernes driftsøkonomi skønnes realistisk, at pålignende beboernes husleje en udgift i denne størrelsesorden

Boligorganisationerne KSB og KAB/SAB anbefales snarest at tage initiativ til vedligeholdelsesgennemgang af de tre bebyggelser og om nødvendigt også til tekniske undersøgelser af fx ydervægsbeklædninger. Efterfølgende bør der findes en model for, hvordan opsparingsniveauet kan øges til det nødvendige, uden at huslejen presses yderligere op.



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

**Observation i evalueringsforløbet**

**Tema 4**

**Andre forhold - incl. organisering og energi**

**Almen boligorganisation**

De fire boligområder er etableret og drevet af almene boligorganisationer og alle beboere har individuelle lejekontrakter. Beboerdemokratiet er – bortset fra På Sporet – ikke etableret.

**Ejendomsfunktionærer og/eller sociale viceværter**

Den oprindelig planlagte arbejdsdeling mellem boligorganisation og kommune, hvor boligorganisationen gennem ansatte ejendomsfunktionærer løser drifts- og vedligeholdelsesproblemerne, mens de kommunalt ansatte sociale viceværter udøver social og personlig støtte til beboerne, er afløst af en situation, hvor de sociale viceværter varetager begge funktioner som en del af den boligsociale metode og med stor succes. Dette gælder dog ikke afdelingen på Spontinisvej, hvor AKB lader ejendomsfunktionærer løse de opgaver, der oprindeligt var tiltænkt dem

**Driftsøkonomien**

Det må konstateres, at de tre almene boligorganisationer har endog særdeles vanskeligt ved at få driftsøkonomien til at hænge sammen i de fire afdelinger. Årsagen er mindst tre:

- Det er altid svært i en så lille afdeling, den administrative belastning vil fx altid være forholdsvis høj.
- Der er tale om et utraditionelt forsøg med mange ikke tidligere afprøvede facetter.
- Beboerne har ofte en meget uhensigtsmæssig adfærd, der forvolder skader og øger slitage.

Endelig skal det bemærkes, at boligorganisationernes driftspersonale vanskeligt kan opnå den sædvanlige føling med afdelingens driftstilstand på grund af såvel afdelingernes størrelse som beboersammensætningen.

**Elregningen**

Opførelse på nedstøbte punktfundamenter, begrænset isolering af gulv og dæk samt elvarme, gør elregningen til en stor belastning for den enkelte beboer, såfremt denne er på kontanthjælp.

**Visitation og beboersammensætning**

Beboersammensætningen er blandet mht. hvad der har givet anledning til situationen som hjemløs. De fleste har massive misbrugsproblemer – stoffer, alkohol og/eller blandingsmisbrug – men enkelte er "endt" som hjemløse af andre årsager, fx psykisk sygdom. Der kan konstateres at være en meget lav tolerancetærskel fra eksempelvis misbrugere til psykisk syge.

**Anbefalinger ift. fortsat drift og nyopførelser**

**Tema 4**

**Anbefalinger**

Den individuelle lejekontrakt øger beboernes opfattelse af at bo i egen bolig, men det er uklart, hvorvidt det har betydning, at områderne er etableret og drevet af almene boligorganisationer. Det bør overvejes, om og hvordan man kan etablere et øget beboerdemokrati, som opfylder almenboliglovens intentioner.

Der bør sikres fast tilknytning af kommunalt ansatte sociale viceværter til alle fire nuværende og til alle kommende bebyggelser. De sociale viceværter bør som de nu tilknyttede, bruge de praktiske opgaver som et led i dialogen og samarbejdet med beboerne.

Det anbefales at overveje, hvorvidt man kan og bør samle ekspertisen i én organisation (almen eller kommunal), med henblik på at samle viden og ekspertise samt professionalisere driften af denne type bebyggelser

Såfremt man fortsat foretrækker at punktfundere husene, bør man fx ekstraisolere gulve og vægge, så husene lever op til bygningsreglementets energikrav. Desuden bør man undersøge muligheden for at udskifte el-varmen med mere miljø- og økonomivnlige opvarmingskilder, for at indføre fysiske/tekniske begrænsninger af beboernes varme- og varmtvandsforbrug samt for at indføre centrale styresystemer.

Det bør sikres, at den fremtidige visitation til de Skæve Huse i højere grad sker ud fra erfaringer og viden om, hvilke grupperinger af "Skæve Eksistenser", der bedst fungerer side om side.



**"De skæve huse" i Københavns Kommune**  
Evaluering af økonomiske, fysiske og tekniske forhold

Ovennævnte gennemgang har – som det har været sigtet med evalueringsforløbet – primært haft fokus på økonomiske, fysiske og tekniske forhold. De temaer, der berøres omkring beboernes levevilkår i husene, er som tidligere nævnt forholdsvis tilfældige udpluk og derfor sikkert mangelfulde. Men de er taget med, fordi de trods tilfældigheden er væsentlige signaler ift. de kommende nyopførelser.