



27-09-2007

Sagsnr.
1101-320533

Dokumentnr.
2007-349054

Sagsbehandler
Lars Kaldahl

Status vedr. Trygheds- og Moderniseringsplaner

Status for Tryghedsplan I

Tryghedsplan I omfatter i alt 135 boliger. Status ved udgangen af 2007 er, at i alt 113 boliger vil være tilvejebragt.

De 135 boliger kan inddeles i følgende kategorier:

- 89 boliger forventes ibrugtaget samme år som angivet i indstillingen om Tryghedsplanen (BR 355/05)
- 24 boliger er ibrugtaget et år før end planlagt
- 8 boliger kan blive forsinket (projekt A)
- 14 boliger vil med sikkerhed blive forsinket (projekt B og C)

Tabel 1 angiver status for byggerierne.

Tabel 1: Oversigt over projekterne

Projekt	Antal pladser	Status
<i>Handicapboliger:</i>		
Kuben	18	Nov. 2007
Køkken på Sundbyvang	12	Feb. 2006
Ringergården	6	Sept. 2007
Skolegade	5	Nov. 2007
Projekt A	8	Ikke påbegyndt
Projekt B	6	Ikke påbegyndt
<i>I alt</i>	<i>55</i>	
<i>Boliger til psykisk syge</i>		
Stokken	26	Nov. 2007
Satellit til Ringbo	12	2005
Thorupgården	10	2005
Tranehavegård	24	Feb. 2007
Projekt C	8	Ikke påbegyndt
<i>I alt</i>	<i>80</i>	
I alt	135	

Mål- og rammekontoret for voksne

Bernstorffsgade 17, 4. sal
1592 København V

Telefon
3317 3583

Telefax
3317 3260

E-mail
W796@sof.kk.dk

EAN nummer
5798009682840

www.kk.dk

Handicapområdet

På handicapområdet skal der opføres i alt 55 boliger. Heraf forventes 41 boliger ibrugtaget samme år, som boligerne er planlagt til at skulle stå færdig.

Som det fremgår af tabel 2 er der opført 6 boliger færre end planlagt i 2006. Disse boliger forventes tilvejebragt i 2009 eller senere.

Tabel 2: Faktisk gennemførte projekter i forhold til planlagt

	2006	2007	2008	2009
Oprindeligt planlagt	18	29	8	0
Faktisk gennemført	12	29	8	6
Afvigelse	6	0*	0**	-6

*Afvigelsen på nul dækker over at et projekt med 6 boliger forsinket i 2006 er færdigt i 2007, mens et andet projekt med ligeledes 6 boliger ikke er færdigt som planlagt i 2007.

** Risiko for forsinkelse – se nedenfor.

Om de forsinkede projekter

På handicapområdet forventes ét muligvis to projekter at blive forsinket.

Projekt A med 8 boliger er planlagt til at stå klar i 2008. Projektet er i forbindelse med udarbejdelsen af Tryghedsplan II sammentænkt med et projekt under Tryghedsplan II.

Der er planer om at anvende ældreboliger til målgruppen, men der er endnu ikke udpeget konkrete boliger til formålet. Det er derfor usikkert, om der kan tilvejebringes egnede ældreboliger inden udgangen af 2008.

Projekt B omfatter 6 boliger til udviklingshæmmede autister. Projektet har været nedprioriteret af to årsager:

- Det har været vanskeligt at finde en egnet grund til projektet, idet der er tale om en målgruppe som er relativt vanskelig at placere.
- Projektet er ikke driftsmæssigt rentabelt som følge af at det kun indeholder 6 pladser.

Projektet er efterfølgende blevet sammentænkt med et nyt projekt under Tryghedsplan II, hvilket samlet set medfører 12 boliger. Initiativet sikrer en driftsmæssig rentabel enhed.

Det oprindelige projekt er egentlig planlagt som et byggeri efter serviceloven, men i forbindelse med sammenlægningen med et projekt under Tryghedsplan II, er det besluttet at opføre boligerne efter almenboligloven. Tidshorizonten er derfor 3 - 4 år, hvilket indebærer, at projektet ikke vil kunne stå færdigt inden 1. januar 2009.

Psykisk syge

På området for psykisk syge skal der opføres i alt 80 boliger. Heraf forventes 72 boliger ibrugtaget enten året før eller samme år, som boligerne er angivet til at skulle stå færdig i indstillingen om Tryghedsplanen (BR 355/05).

Som det fremgår af tabel 3 er netto 16 boliger færdige før tid, hvilket kan henføres til:

- Et projekt med 24 boliger er færdig ét år før planlagt, idet projektet var planlagt færdigt i 2008, men er ibrugtaget primo 2007.
- Et projekt med 8 boliger er forsinket, idet projektet var planlagt færdigt i 2007, men nu forventes tidligst ibrugtaget i 2008.

Tabel 3: Faktisk gennemførte projekter i forhold til planlagt

	2005	2006	2007	2008	2009
Oprindeligt planlagt	22	0	34	24	0
Faktisk gennemført	22	0	50	8	0
Afvigelse	0	0	-16	16	0

*Negativt fortegn angiver at boligerne er ibrugtaget før planlagt.

Det forsinkede projekt omhandler 8 boliger til psykisk syge misbrugere. Årsagen til forsinkelsen kan henføres til problemer med at tilvejebringe en passende grund eller bygning. Boligerne skal af hensyn til det omgivne samfund placeres relativt isoleret.

Status for Tryghedsplan II

Tryghedsplan II omfatter i alt 143 nye boliger, hvortil der fra 2009 er bevilget budget til drift.

De i alt 143 boliger forventes tilvejebragt som anført i tabel 4.

Tabel 4: Oversigt over lovgrundlag for projekterne

	Antal boliger	Heraf tilvejebragt
Ældreboliger overdraget fra SUF	107	20
Nybyggeri efter Almenboliger	24	4
Nybyggeri efter Serviceloven	12	0
I alt	143	24

I indstillingen vedr. Tryghedsplan II er der angivet følgende tidshorisont.

Tabel 5: Forventede antal pladser til ibrugtagning i perioden 2009 - 2011

	Primo 2009	Primo 2010	Primo 2011	I alt
Psykisk syge	68	12	12	92
Handicap	39	0	12	51
I alt	107	12	24	143

Der er dog en række væsentlige udfordringer:

Status for ældreboliger

Der pågår en løbende dialog med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen om overtagelse af yderligere et antal ældreboliger. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har endnu ikke præciseret antal boliger samt tidshorisonten for en overtagelse.

Det vurderes dog, at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil kunne overdrage det nødvendige antal boliger, men at ikke alle boliger vil kunne være overdraget til Socialforvaltningen pr. 1. januar 2009.

Status for nybyggeri

Den væsentligste udfordring i forbindelse med nybyggeri er at tilvejebringe egnede grunde eller eventuelt bygninger, der kan ombygges.

Socialforvaltningen er i løbende kontakt med Københavns Ejendomme og har besøgt enkelte bygninger, men det er vurderet, at disse er for dyre at ombygge.

Når en grund er tilvejebragt er tidshorisonten for byggeri efter almenboligloven 3 – 3 ½ år og 2 ½ år ved byggeri efter serviceloven.

For nybyggeri efter almenboligloven er der endvidere en udfordring med at sikre, at byggeudgifterne ikke overstiger det i almenboligloven fastsatte maksimumsbeløb for byggeriets omkostninger pr. m². Dette beløb er i dag meget vanskeligt at overholde på grund af stærkt stigende udgifter til såvel materialer som håndværkere.

Der er derfor usikkerhed om, hvornår de 12 boliger, der ønskes opført efter serviceloven og de 18 boliger opført efter almenboligloven kan stå klar til ibrugtagning.

Status vedr. Moderniseringsplanen

Områderne psykisk syge og handicappede er i forbindelse med budgetaftalerne for henholdsvis 2006 og 2007 bevilget midler til modernisering af botilbudene.

I forbindelse med budgetaftalen for 2006 bevilgede Borgerrepræsentationen 40 mill. kr. til modernisering af botilbud for psykisk syge og handicappede.

Efterfølgende besluttede Borgerrepræsentationen at anvende 1 mill. kr. til andre formål, hvorefter de resterende 39 mill. kr. blev fordelt med 20 mill. kr. til psykisk syge og 19 mill. kr. til handicappede.

I forbindelse med budgetaftalen for 2007 bevilgede Borgerrepræsentationen endvidere 33 mill. kr. til anvendelse i 2009. Midlerne er ikke fordelt mellem områderne i forbindelse med budgetaftalen. I nedenstående er det antaget, at midlerne fordeles med 16,5 mill. kr. til hvert område.

Endeligt er der til brug for modernisering på området for psykisk syge 27 mill. kr. til rådighed som følge af psykiertiaftalen. Den 9. maj 2007 besluttede Socialudvalget at udmønte overskydende midler fra psykiertiaftalen, således at der i 2008 – 2010 kan anvendes 9 mill. kr. årligt til modernisering af Sundbygård.

Tabel 6 angiver en samlet oversigt over budgetbevillinger, der er til rådighed for modernisering af botilbud for psykisk syge og handicappede.

Tabel 6: Oversigt over tildelte bevillinger til modernisering

	2006	2007	2008	2009	2010	I alt
Budgetaftaler*	19,0	0	0	16,5	0	35,5
Handicappede	19,0	0	0	16,5	0	35,5
Budgetaftaler*	20,0	0	0	16,5	0	36,5
Psykiertiaftalen			9,0	9,0	9,0	27,0
Psykisk syge	20,0	0	9,0	25,5	9,0	63,5
Alt i alt	39,0	0	9,0	42,0	9,0	99,0

*Bevillingen fra 2006 er overført til 2007

Projekt for psykisk syge

Inddragelsen af psykiertiaftalens midler giver økonomisk råderum til at udvide antallet af moderniserede boliger for psykisk syge i forhold til den oprindelige indstilling forelagt Borgerrepræsentationen den 18. maj 2006 (BR 316/06).

Dette har foranlediget Socialforvaltningen til at forelægge en indstilling for Socialudvalget den 26. september 2007, hvori det foreslås, at en modernisering af de oprindelige 20 boliger på Sundbygård forhøjes til 28 boliger.

Udgiften hertil forventes at udgøre 27,4 mill. kr. Dertil kommer en udgift på ca. 3,5 mill. kr. til tilvejebringelse af erstatningsboliger.

Som det fremgår af tabel 7 er finansieringen på 27,4 mill. kr. til moderniseringen af Sundbygård tilvejebragt på følgende vis:

- 16,5 mill. kr. fra bevillingen vedr. budgetaftalen for 2006
- 9 mill. kr. fra psykiatriaftalens midler for 2008
- 1,9 mill. kr. fra psykiatriaftalens midler for 2009.

Afvigelsen i 2009 og 2010 er midler der endnu ikke er planlagt anvendelse for, idet forvaltningen afventer en samlet undersøgelse af botilbudene på området.

Tabel 7: Forslag til modernisering af Sundbygård.

	2007	2008	2009	2010	I alt
Budget*	20,0	9,0	25,5	9,0	63,5
- Forbrug:					
Modernisering af Sundbygård	-16,5	-9,0	-1,9	0,0	-27,4
Erstatningsboliger	-3,5	0,0	0,0	0,0	-3,5
Afvigelse	0,0	0,0	23,6	9,0	32,6

* Budgettet på 20 mill. kr. i 2007 er overførte midler fra 2006. Se i øvrigt tabel 6 for en nærmere forklaring af budgettet.

Da moderniseringen forventes tilendebragt i 2008 vil der i 2008 være behov for en mellemfinansiering på 1,9 mill. kr. indtil disse midler er til rådighed i 2009. Midlerne tilvejebringes inden for egen ramme. Det indgår i overvejelserne at overføre beløbet fra Tryghedsplanen i 2008 og tilbageføre midlerne til Tryghedsplanen igen i 2009.

Baggrund for forslaget om at udvide moderniseringen til 28 boliger

Ved at udvide antallet af boliger er det muligt at modernisere en hel blok mod tidligere kun to ud af tre etager i en blok.

Dette indebærer to væsentlige fordele:

1. Der kan skabes en indretningsmæssig helhedsløsning for blokken.
2. I forbindelse med en modernisering vil hele blokken skulle rømmes for beboere uanset om man vælger at modernisere blokken helt eller kun delvist. En modernisering af blokken i flere omgange vil være en (for voldsom) belastning for beboerne.

En modernisering af blok B vil være et skridt på vejen til at reducere antallet af boliger Sundbygård.

For det første medfører en modernisering en reduktion i antallet af beboere i den pågældende blok fra 48 beboere til kun 28 beboere.

For det andet indebærer moderniseringen, at 2 ud af 4 blokke vil være moderniseret. De to blokke vil tilsammen indeholde 48 boliger, hvilket driftsmæssigt er en bæredygtig størrelse.

En modernisering åbner derfor op for flere alternativer:

- De to øvrige blokke kan anvendes til helt andre formål, hvorved det samlede antal boliger på Sundbygård vil være 48 boliger.
- De to øvrige blokke kan moderniseres, således at de 4 blokke tilsammen vil indeholde ca. 100 boliger efter endt modernisering.

Sundbygård indeholder i dag 170 boliger.

Projekt for handicappede

I det oprindelige forslag forelagt Borgerrepræsentationen den 18. maj 2006 (BR 316/06) indgår en modernisering af halvdelen af "Solstriben" svarende til 13 boliger samt en modernisering af 8 boliger på Tomatvej 5. Der er i indstillingen afsat 19 mill. kr. hertil.

Socialforvaltningen har i samarbejde med en rådgivende arkitekt forsøgt at opnå en indretningsmæssig tilfredsstillende løsning for "Solstriben". Erfaringerne herfra viser imidlertid, at hvis "Solstriben" skal fungere indretningsmæssigt, er det nødvendigt at udarbejde en løsning for hele "Solstriben" på én gang.

Socialforvaltningen er derfor i gang med at udarbejde et alternativ til det oprindelige forslag, hvor midler bevilget i forbindelse med budgetforliget for 2007 inddrages.

Konkret bevilgede Borgerrepræsentationen 33 mill. kr. i 2009 til modernisering af boliger til psykisk syge og handicappede. En del af disse midler foreslås anvendt på "Solstriben", således at hele "Solstriben" og Tomatvej 5 moderniseres på én gang.

Socialudvalget vil få forelagt en indstilling i løbet af efteråret.