



Dato: 2. marts 2006  
Sagsnr.: 296895  
Dok.nr.: 1779745  
/LAK

## **Principper for modernisering af botilbud til psykisk syge og handicappede (bilag)**

### **INDSTILLING**

Socialforvaltningen indstiller, at Socialudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler

At en modernisering af eksisterende boliger gennemføres efter serviceloven, mens opførelse af erstatningsboliger gennemføres delvist efter serviceloven og delvist efter lov om almene boliger.

At de moderniserede botilbud etableres som en kombination af store, mellemstore og mindre botilbud.

At botilbudene som minimum består af ca. 20 boliger.

At de moderniserede botilbud kommer til at rumme en kombination af større et-rumsboliger og to-rumsboliger.

At boligerne som udgangspunkt bliver på minimum 25 m<sup>2</sup>.

At alle moderniserede boliger skal have eget bad og toilet.

At kun hos de beboere, der kan drage fordel heraf, indrettes trinette eller egentligt køkken. Dog indrettes der køkken eller installation hertil i alle almenboliger.

### **RESUMÉ**

I forbindelse med budgetaftalen for 2006 bevilgedes Socialudvalget et engangsbeløb på 40 mill. kr. til modernisering af boliger for psykisk syge og handicappede.

I denne indstilling opstilles en række principper for, hvorledes en modernisering anbefales gennemført.

Principperne omfatter en stillingtagen til standard og størrelse samt en fordeling af de moderniserede boliger mellem serviceloven og almenboligloven.

Med de nye principper vægtes ønsket om at kunne opfylde beboernes differentierede ønsker højt.

### **SAGSBESKRIVELSE**

Side 2 af 8

I forbindelse med budgetaftalen for 2006 bevilgedes Socialudvalget et engangsbeløb på 40 mill. kr. til modernisering af boliger for psykisk syge og handicappede.

*Af budgetaftalen fremgår det at ”For at igangsætte moderniseringen og omdannelsen af boligerne til psykisk syge og handicappede er parterne enige om at afsætte i alt 40 mill. kr. til modernisering og erstatning af store bocentre med mindre boenheder... Moderniseringen gennemføres i videst muligt omfang efter almenboligloven, hvilket betyder, at der reelt vil være finansiering til at modernisere/opføre boliger for ca. 570 mill. kr.*

*Midlerne udmøntes, når en fælles arbejdsgruppe – ledet af Økonomiforvaltningen med Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen, og Sundhedsforvaltningen – har kortlagt antallet af ledige boliger for ældre, mulighederne for at anvende/ombygge boliger der udfases i forbindelse med ældreplanen i moderniseringen af boligerne til psykisk syge/handicappede, samt mulighederne for at lade yngre psykisk syge og handicappede flytte fra plejeboliger til ældre ind i de ledige boliger. Målet med arbejdsgruppen er at tilvejebringe et højt antal boliger, som kan bruges til erstatning for de boliger, som nedlægges i forbindelse med ombygningen fra 1-rumsboliger til moderne fleksible boliger. Arbejdsgruppen skal endvidere vurdere mulighederne for at anvende de tidligere afsatte midler til særlige botilbud – 4 x 10 mill. kr. puljen - som alternativ finansiering.*

På baggrund heraf har Socialforvaltningen overfor Socialudvalget fremlagt en indstilling (bilag), hvori der blandt andet gøres opmærksom på følgende 4 forhold.

#### ***A. Primær brug af almenboligloven***

I budgetaftalen er det forudsat, at moderniseringen primært realiseres via brug af almenboligloven. Almenboligloven har den fordel, at anlægsudgiften er relativt begrænset. Dog medfører denne lovgivning en øget huslejudgift for beboerne. Det betyder, at en række beboere ikke kan eller vil betale den kommende husleje. Hvis der alene gøres brug af almenboligloven vil en gruppe af de handicappede og psykisk syge følgelig blive udelukket, for at kunne gøre brug af de nye botilbud. Yderligere medfører almenboligloven en øget årlig driftsudgift for kommunen. Denne driftsudgift er der ikke afsat midler til i budgetaftalen for 2006.

#### ***B. De anførte ældreboliger skal være velegnede til formålet***

Dels skal lejlighederne være velegnede til målgruppens problemstillinger ex. egnede til fysisk handicappede. Dels skal botilbudene være hensigtsmæssigt placeret. Eksempelvis kan man ikke blot indflytte aktivt misbrugende psykisk syge i et eksisterende ældreboligkompleks.

### ***C. Manglende muligheder for mindre boenheder***

Familie- og Arbejdsmarkedsudvalget har i forbindelse med drøftelserne omkring botilbud til psykisk syge i Københavns Kommune ønsket, at der arbejdes på at erstatte de nuværende store bocentre med mindre boenheder.

I denne forbindelse skal det anføres, at der i budgetaftalen for 2006 ikke er afsat driftsmidler hertil. Det må derfor anføres, at det ikke er realistisk, at de afsatte 40 mill. kr. kan medføre mindre boenheder. Baggrunden herfor er, at mindre boenheder vil være driftsmæssigt mere omkostningstunge end de nuværende stor bocentre. Dette skyldes tab af stordriftsfordele og følgelig merudgifter til ledelse, nattevagter mv.

### ***D. Manglende drift***

Som følge af, at der ikke er bevilget midler til drift, vil en modernisering alene efter almenboligloven ikke kunne gennemføres. I fald det besluttes, at bevilge et årligt beløb til drift i forbindelse med budget 2007, vil det være muligt at modernisere alene via almenboligloven. Forvaltningen vurderer dog, at en række beboere ikke kan eller vil betale den højere husleje (jf. pkt. A).

Det vil samtidig være muligt for kommunen at lejer servicearealer af boligselskaberne i stedet for at købe dem. Herved vil der kunne moderniseres yderligere boliger. Dette stiller imidlertid dels krav om fritagelse for deponering, og dels vil der skulle bevilges et større årligt driftsbeløb til finansiering af de varige lejeudgifter. Dette alternativ ligger derfor ikke inden for rammerne af den nuværende budgetaftale, da der ikke er afsat midler til drift. Samtidig vil huslejeproblematikken være uændret jf. pkt. A.

## **1. Forslag til principper for modernisering af boliger til psykisk syge og handicappede**

I forlængelse heraf fremlægges i nedenstående 4 anbefalinger til principper for anvendelsen af de bevilgede 40 mill. kr. samt eventuelle fremtidige bevillinger til modernisering. Det skal bemærkes, at det i budgetaftalen anføres, at Økonomiforvaltningen er formand for en arbejdsgruppe, der i samarbejde med Socialforvaltningen skal udmønte bevilling til moderniseringen. Nedenstående principper foreslås derfor at indgå i det videre samarbejde med Økonomiforvaltningen.

### **1.1 Lovmæssigt grundlag**

Socialforvaltningen anbefaler:

- At en modernisering af eksisterende boliger gennemføres efter serviceloven, mens opførelse af erstatningsboliger gennemføres delvist efter serviceloven og delvist efter lov om almene boliger.

Ovenstående retningslinie vil medføre at 75 pct. af de fremtidige moderniserede boliger vil være omfattet af serviceloven, mens de resterende boliger vil være omfattet af almenboligloven. Boligerne efter almenboligloven kan enten være nyt alment boligbyggeri eller eksisterende ældreboliger overtaget fra Sundhedsforvaltningen.

I nedenstående tabel 1 fremgår anlægsudgiften til henholdsvis nybyggeri og modernisering efter serviceloven og almenboligloven.

Årsagen til de markante forskelle er, at kommunen finansierer byggeriet 100 pct. ved byggeri efter serviceloven, mens kommunens anlægsudgifter ved byggeri efter almenboligloven begrænser sig til en medfinansiering på 7 pct. samt køb af servicearealer til personalet. Servicearealer finansieres udelukkende af kommunen.

**Tabel 1: Anlægsprisen pr. bolig ved hhv. nybyggeri og modernisering (mill. kr. i 2007 p/l)**

	Nybyggeri	Modernisering
Byggeri efter serviceloven	1,45	0,95
Byggeri efter almenboligloven	0,33	0,28

Ud over de nævnte forskelle i anlægsudgiften medfører byggeri efter de to lovgrundlag forskellige driftsudgifter. Dette skyldes bl.a. tab af servicebetaling, tab af huslejeindtægter samt merudgifter til boligstøtte. Af nedenstående økonomiafsnit (tabel 4) fremgår det, at byggeri efter almenboligloven vil medføre en årlig driftsmerudgift på ca. 29.000 kr. pr. bruger i forhold til byggeri efter serviceloven.

Ønsket om at fastholde en væsentlig andel af boligerne efter serviceloven, skyldes yderligere, at en række af de nuværende beboere enten ikke vil kunne eller vil fravælge at betale den højere husleje i alment boligbyggeri. I nedenstående tabel 2 er givet et eksempel på huslejen for en førtidspensionist tilkendt pension efter 1. januar 2003. Da huslejen varierer efter standard og størrelse er der indsat et minimum og maksimum for huslejen pr. måned. I huslejerne efter almenboligloven er indregnet boligstøtte.

**Tabel 2: Huslejen pr. måned i kr. for byggeri efter serviceloven og almenboligloven**

	Minimum	Maksimum
Byggeri efter serviceloven	1.500	2.300
Byggeri efter almenboligloven	2.500	4.000

Især psykisk syge kan have vanskeligt ved at bevare overblikket over egen økonomi. En del psykisk syge har således gæld af samme årsag og/eller fordi den pågældende har en eller anden form for misbrug.

Det vurderes at mellem 30 pct. og 50 pct. af de psykisk syge er i et misbrugsforhold. Finansieringen af et misbrug må forventes, for en række af de psykisk syge, at betyde, at de ikke ville acceptere et tilbud om et bedre botilbud med en højere husleje, idet et misbrug vægtes højere end boligens standard.

### **1.2 Botilbudets størrelse**

Socialforvaltningen anbefaler at:

- At de moderniserede botilbud etableres som en kombination af store, mellemstore og mindre botilbud.
- At botilbudene som minimum består af ca. 20 boliger.

Som udgangspunkt bør Københavns Kommune kunne udbyde en bred vifte af muligheder, således at beboernes behov opfyldes bedst muligt.

Det vurderes, at en kombination af små, mellemstore og store enheder bedst vil kunne tilgodese beboernes forskellige ønsker og behov.

De store enheder er i stand til at tilbyde beboerne et bredt udbud af aktiviteter i dag- og aften timerne, og dermed kan beboeren indgå i et fællesskab med de øvrige beboere i et miljø, hvor beboeren føler sig tryk. En række af beboerne her vil ikke være i stand til at gøre brug af eksterne aktivitets- og samværstilbud på andre geografiske adresser.

Det betyder konkret, at det anbefales, at de store bocentre (med op til 170 beboere) ikke nedlægges, men i stedet moderniseres, således at antallet af beboere ca. halveres.

De mindre enheder henvender sig primært til beboere, der bedre kan håndtere en almindelig hverdag og hvor det at gøre brug af eksempelvis kommunens samværs- og aktivitetstilbud forekommer naturligt. Det er ikke muligt at lave aktivitetstilbud tilknyttet disse små enheder.

Det fastsatte minimum på 20 boliger foreslås dels af hensyn til de driftsmæssige udgifter, af hensyn til sårbarhed og af hensyn til personalets muligheder for pædagogisk udvikling af botilbudet.

### **1.3 Boligens størrelse**

Socialforvaltningen anbefaler:

- At de moderniserede botilbud kommer til at rumme en kombination af større et-rumsboliger og to-rumsboliger.
- At boligerne som udgangspunkt bliver på minimum 25 m<sup>2</sup>.

Side 6 af 8

Det fastsatte antal m<sup>2</sup> omfatter boligens nettoareal. Heri indgår bad, toilet og eventuelt køkken, men ikke fællesarealer.

Beboernes ønsker til boligens størrelse varierer, og en modernisering bør derfor sigte mod et fortsat varieret udbud af boliger. En række beboere på de større bocentre har således udtrykt, at deres boligønske ikke umiddelbart er en to-rumsbolig, men en større et-rumsbolig, med eget bad og toilet.

Det vurderes, at der er størst søgning til lejlighederne på 20 m<sup>2</sup> og derover, men at der også er beboere, som ikke kan overskue rum af den størrelse, grundet deres sygdom eller handicap.

Det anbefales endvidere, at boligernes størrelse inden for den enkelte enhed varierer, således at beboeren kan blive boende i samme enhed, hvis den pågældende beboer måtte ønske en anden boligstørrelse end den tildelte.

For de beboere, der kan drage fordel heraf, anbefales det, at der etableres to-rumsboliger. Herved sikres en boligform, der mest muligt er at sammenligne med boliger for den øvrige befolkning.

Imidlertid er det vigtigt at bibeholde en række mindre boliger til blandt andet kontanthjælpsmodtagerne. Denne gruppe er økonomisk betydeligt dårligere stillet end førtidspensionister, og kontanthjælpsmodtagerne vil derfor primært være aftagere af små billige boliger.

#### **1.4 Boligens standard**

Socialforvaltningen anbefaler:

- At alle moderniserede boliger skal have eget bad og toilet.
- At kun hos de beboere der kan drage fordel heraf indrettes trinette eller egentligt køkken. Dog indrettes der køkken eller installation hertil i alle almenboliger.

Brugeren på de større bocentre og botilbud har udtrykt stor utilfredshed med, at langt de fleste beboere ikke har eget bad og toilet. Der er ingen tvivl om, at de nuværende forhold, hvor beboerne deler bad og toilet er med til at fastholde beboernes følelse af at være ”institutionaliseret” og i ikke at bo i eget hjem.

Nogle beboere vil endvidere have gavn af et køkken eller et the-køkken (trinette). Der er imidlertid stor forskel på beboernes evne til at håndtere et køkken eller et the-køkken. Af hensyn til fleksibiliteten og et ønske om at fremtidssikre boligen, bør der arbejdes på en løsning, hvor et køkken eller et trinette relativt let vil kunne på- og afmonteres.

## MILJØVURDERING

Sagstypen er ikke omfattet af forvaltningens positivliste over sager, der skal miljøvurderes. Ifm. forelæggelsen af de konkrete moderniseringsprojekter vil der dog blive foretaget en miljøvurdering.

## ØKONOMI

I nedenstående er der gjort rede for konsekvenserne ved at bygge efter henholdsvis almenboligloven og serviceloven.

De to former for byggerier adskiller sig på 3 områder.

### *Anlæg*

Nedenstående tabel 3 viser de anslåede anlægsudgifter til henholdsvis nybyggeri og modernisering. Priserne kan vise sig undervurderet som følge af de stærkt stigende priser inden for byggeri.

I 2. kolonne er angivet, hvor stor en andel af de boliger, der foreslås henholdsvis moderniseret og nybygget (erstatningsboliger) efter serviceloven og lov om almene boliger.

**Tabel 3: Prisen pr. bolig ved hhv. nybyggeri og modernisering (mill. kr. i 2007 p/l)**

	Anlægsudgift i mill. kr.	Foreslået andel i pct.
Modernisering efter serviceloven	0,95	50 pct.
Modernisering efter almenboligloven	0,28	0 pct.
Nybyggeri efter serviceloven	1,45	25 pct.
Nybyggeri efter almenboligloven	0,33	25 pct.

Med de bevilgede 39 mill. kr. vil forvaltningen etablere 42 moderne boliger. 21 boliger moderniseret efter serviceloven, 11 erstatningsboliger opført efter serviceloven og 10 erstatningsboliger opført efter almenboligloven.

### *Drift*

Nedenstående tabel viser forskelle i drift ved nybyggeri efter henholdsvis serviceloven og almenboligloven. I beregningerne indgår alene driftsudgifter, der afviger mellem de to former for lovgrundlag.

Som det fremgår af nedenstående tabel 4, medfører byggeri efter serviceloven en samlet varig mindreudgift på 28.822 kr. pr. bolig årligt i forhold til byggeri opført efter almenboligloven.

**Tabel 4: Forskel i årlig driftsudgift mellem byggeri efter almenloven og byggeri efter Serviceloven (kr. i 2007 p/l)**

	Serviceoven	Almenboligloven
Husleje	-28.800	0
Boligstøtte		15.000

Side 8 af 8

Servicebetaling	-7.422	
Driftsudgifter	22.400	
<b>I alt</b>	<b>-13.822</b>	<b>15.000</b>

Note: I beregningerne for boligstøtte og servicebetaling er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig førtidspensionist.

### **Husleje**

I nedenstående tabel er opgjort forskellen mellem beboerens huslejeudgift ift. byggeri efter henholdsvis almenboligloven og serviceloven.

**Tabel 5: Huslejen i kr. pr. måned for byggeri efter serviceloven og almenboligloven**

	Minimum	Maksimum
Byggeri efter serviceloven	1.500	2.300
Byggeri efter almenboligloven	2.500	4.000

Note: I huslejerne efter almenboligloven er indregnet boligstøtte.

### **ANDRE KONSEKVENSER**

Ingen.

### **HØRING**

Ingen.

### **BILAG**

SUD 59/2006. Indstilling vedr. ”Budgetforlig 2006: Anvendelse af bevilling på 40 mill. kr. til modernisering”.

Grethe Munk /

Sven Bjerre