



Notat

Til Socialudvalget og Økonomiudvalget

Orientering om udskiftning af hybelpladser

Resume

I budget 2024 afsatte parterne midler til at udskifte 43 hybelpladser med ejer- eller lejeboliger i perioden 2024 – 2027. Der er ikke foretaget udskiftninger i 2024 men der forventes udskiftninger i perioden 2025 – 2027. Grunden til, at der ikke er foretaget udskiftninger i 2024, er dels, at Socialforvaltningen har haft brug for nærmere afklaringer af Socialtilsynets krav til hybelboligerne. Denne dialog har taget betydeligt længere tid end planlagt. Dertil har Økonomiforvaltningen også ønsket at lejesporet blev afsøgt nærmere, før strategien om køb blev udrullet.

Der forventes derfor i en årrække at blive fremlagt flere købsaftaler og lejeaftaler på små boliger til politisk godkendelse.

Sagen er til orientering.

Sagsfremstilling

Socialforvaltningen har gennem en længere årrække anbragt unge i singleboliger og bofællesskaber (hybler) efter barnets lov § 43, stk. 1, nr. 6, og stk. 3. Målgruppen for en hybelanbringelse er udsatte unge i alderen 15 – 23 år, som ofte har komplekse problemstillinger relateret til fx konflikter i familien, ustabil skolegang, brug af rusmidler samt psykiatriske vanskeligheder. En anbringelse på en hybelplads foregår enten i en selvstændig bolig, delebolig eller opgangsfællesskab, som har pædagogisk personale tilknyttet den enkelte unge. Hybelpladser er dermed ikke samlet på én matrikel som traditionelle børne- og ungehjem. Formålet med at anbringe de unge i selvstændige boliger frem for på egentlige børne- og ungehjem er at støtte de unge i overgangen til en selvstændig, voksertilværelse, hvor de lærer almindelig daglig livsførelse samt fastholdes i tilknytning til uddannelse og job.

Socialforvaltningen har et aktuelt behov for at udskifte 43 hybelpladser, som er beliggende i almene lejemål, da det ikke er lovligt at benytte almene boliger til anbringelse efter barnets lov.

Strategien for udskiftning af hyblerne, som fremlagt til budget 2024, er, at der i løbet af årene 2024-2027 udskiftes 10-11 boliger pr. år. Hovedgrebet for udskiftning er køb af mindre ejerlejligheder suppleret med leje af private boliger, hvis det er muligt.

08-04-2025

Sagsnummer I F2
2024 - 25928

Dokumentnummer i F2
6942958

Sagsnummer i eDoc
2024-0435508

Økonomi og Byggeri
Bernstorffsgade 17
1577 København V

Køb af ejerlejligheder finansieres af Økonomiforvaltningens grundkøbspulje, og i budget 2024 fik Socialforvaltningen 2024 bevilliget anlægsmidler til finansiering af flytteomkostninger og istandsættelse af de nye hybelpladser.

Der har været nedsat en arbejdsgruppe på tværs af Økonomiforvaltningen og Socialforvaltningen med henblik på at afsøge markedet for relevante boliger til salg.

Markedet for små lejligheder er imidlertid ikke særligt stort i København. Der er typisk udbudt 30 - 40 lejligheder på maksimum 60 m² for under 2,1 mio. kr. pr. stk., og der handles i snit ca. fire lejligheder pr. dag. Kommunens køb (og leje hvis muligt) skal derfor gennemføres i et passende tempo for at undgå påvirkninger af markedet for små lejligheder i København.

Socialforvaltningen har endvidere haft brug for at afklare forventede krav til boligerne, herunder de fysiske rammer, med Socialtilsynet, hvorfor køb af boliger har været sat på pause imens.

I mellemtiden er der arbejdet videre med muligheden for at indgå private lejemål.

Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen har over en længere periode været i fælles dialog med en privat udlejer om muligheden for at leje et antal private lejeboliger i den del af Mjølnerparken (nu kaldet "Odingårdene"), som den private udlejer har købt som led i den igangværende omdannelse af området. Boligerne vil forventeligt blive udlejet på erhvervslejekontrakter af op mod 10 års varighed.

Udover dette samarbejde vil det parallelt også blive undersøgt, om kommunens egne boliger kan dække en del af behovet for hybelboliger, herunder ejendomme, som Københavns Kommune tilbagekøber via tilbagekøbsretter.

Løsning

Socialforvaltningen har fået afklaret usikkerheder om Socialtilsynets krav til hybelpladser i januar 2025. Herefter kan strategiens hovedgreb om køb af mindre lejligheder genoptages.

Da der ikke er købt boliger til Hybelinstitutionen i 2024, anvendes de reserverede midler fra 2024 i perioden 2025-2027. Det drejer sig om reserverede midler fra grundkøbspuljen for 2024 samt de anlægsmidler, der er bevilliget til Socialforvaltningen med budget 2024.

Ambitionen er, at udskiftningen af hybelpladserne får fremdrift i 2025, så der i 2025 kan indgås aftale om køb af 10-16 boliger, evt. suppleret

med et antal lejeboliger, såfremt der kan forhandles langsigtede lejekontrakter, som sikrer Socialforvaltningen en stabil drift af hybelpladser. Økonomiforvaltningen og Borgerrepræsentationen vil således forventeligt få lagt en række antal sager vedr. køb af hybelboliger til godkendelse i 2025.

Økonomi

Midlerne til køb af lejlighederne er finansieret af Økonomiforvaltningens grundkøbspulje, og flytteomkostningerne er finansieret i budget 2024 og placereret hos Socialforvaltningen.

Leje af private boliger til hybelinstitutionen finansieres indenfor Socialforvaltningens egen ramme.

Videre proces

Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen genoptager arbejdet med at finde og købe egnede lejligheder til Hybelinstitutionen og arbejder videre med muligheden for at indgå lejeaftaler med NREP og evt. andre private aktører på markedet.

De enkelte køb af lejligheder og evt. lejekontrakter fremlægges til godkendes i Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.