



SO15 - Anlægsmidler til 12 skæve boliger på areal ved Kofoeds Skole samt midler til social vicevært og rehabilitering

Baggrund

Budgetnotatet er bestilt af Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti.

Socialforvaltningens behovsanalyse fra 2018 viser, at der er behov for at etablere 3x12 skæve boliger frem mod 2021.

På nuværende tidspunkt er der fundet to grunde til de første 2x12 boliger, som er beliggende på hhv. Scherfigsvej 2 og Strødamvej 10 på Østerbro, og som der blev bevilget anlægsmidler til ved overførselssagen 2018-2019. Der mangler derfor at blive fundet en placering til de sidste 12 skæve boliger. Der er i den forbindelse identificeret et areal ved Kofoeds Skole, som grundet hjemfald til Københavns Kommune er tilbagekøbt til kommunen pr. 1. oktober 2020. Socialudvalget har på møde den 21.-22. februar 2020 godkendt, at forvaltningen arbejder videre med at placere 12 skæve boliger på arealet ved Kofoeds Skole.

Der søges derfor om anlægsmidler til etablering af 12 skæve boliger ved Kofoeds Skole samt varige driftsmidler til ansættelse af en social vicevært. Såfremt der ikke gives varige driftsmidler til social vicevært ved Overførselssagen, ønskes en hensigtserklæring om varig finansiering ifm. budget 22, da de varige udgifter hertil er uomgængelige (der kan ikke etableres skæve boliger uden en social vicevært).

Der søges endvidere om driftsmidler til en rehabiliteringsindsats i såvel de skæve boliger ved Kofoeds Skole samt de to andre ovennævnte afdelinger med skæve boliger (Scherfigsvej og Strødamvej). Alle tre afdelinger har fokus på unge med behov for en særskilt rehabiliteringsindsats. Såfremt der ikke gives varige midler hertil ved Overførselssagen, vil rehabiliteringsmedarbejderne alene blive antaget, såfremt der indskrives hensigtserklæring om varig finansiering ifm. budget 22.

Indhold

Socialforvaltningen har sammen med Økonomiforvaltningen besigtiget arealet ved Kofoeds Skole, hvor Københavns Kommune har indgået aftale om tilbagekøbsret pr. 1. oktober 2020 grundet hjemfald til kommunen i 2040. Arealet er 5.419 m² og ligger på Jenagade 20 på Amager og vil kunne anvendes til etablering af de 12 skæve boliger. Derudover forventer forvaltningen, at arealet fortsat vil blive brugt til andre af kommunens formål. Blandt andet ligger der i dag en idrætshal, som formodes at skulle blive liggende. Den konkrete disponering af projektet med de skæve boliger fastlægges gennem nærmere undersøgelser af mulighederne inden for arealet i planlægningsfasen.

Socialforvaltningen vurderer, at den geografiske placering er god. Arealet indgår pt. som en del af Kofoeds Skoles areal, og det vil være en oplagt mulighed at undersøge fremtidige samarbejdsmuligheder med skolen om målgruppen til de skæve boliger, hvilket Kofoeds Skole i forhåndsdialogen med kommunen har udtrykt positiv interesse for. Såfremt der bevilges anlægsmidler til 12

skæve boliger på arealet ved forhandlingerne for overførselssagen 2020/2021, vil Socialforvaltningen tage kontakt til Kofoeds Skole for at få afdækket mulighederne for et samarbejde med skolen omkring målgruppen.

Kofoeds Skole tilbyder forskellige former for undervisning og aktiviteter til udsatte borgere, og vil kunne tilbyde en rummelig social sammenhæng, hvor beboerne i de skæve boliger kan føle sig velkomne, på lige fod med alle andre. Dermed vil skolens tilbud potentielt være en vej til inklusion og en vej tilbage til en mere stabil hverdag. Målgruppen for de skæve boliger vil formentlig have flere komplekse problemer end den målgruppe, som Kofoeds Skole normalt arbejder med, hvilket der i givet fald skal tages højde for.

Målgruppen for de skæve boliger forventes at blive yngre hjemløse, som vurderes at kunne profitere af Kofoed Skoles tilbud. Den yngre målgruppe vil få gavn af den stabilitet, det erfaringsmæssigt giver at have sin egen bolig i et mindre bomiljø, hvor der er lokalt forankret socialfaglig støtte, og hvor kaotisk adfærd kan rummes og håndteres. Det er derfor væsentligt, at der tilbydes en rehabiliterende indsats i de nye boliger, så de unge bevæger sig mod en mere selvhjulpent tilværelse med mindre støttebehov, og på længere sigt, mod en potentiel udflytning til en bolig i den ordinære boligmasse med støtte. Der arbejdes med længerevarende helhedsorienterede rehabiliteringsforløb, der tager udgangspunkt i hele borgerens livssituation og udover den sociale indsats også skal sikre koordination til uddannelse og beskæftigelse. Indsatsen vil ud over en social vicevært, der almindeligvis er knyttet til skæve boliger, også omfatte en medarbejder pr. afdeling, som kan indgå i et rehabiliteringsforløb med beboerne.

Der søges samtidig driftsmidler til en rehabiliteringsmedarbejder på de to øvrige placeringer (Scherfigsvej og Strødamvej). Baggrunden for at øge den rehabiliterende indsats i boligafdelingerne skal ses i sammenhæng med den yngre målgruppe, de tre boligafdelinger for skæve boliger er tiltænkt. Det vurderes, at målgruppen gennem en fokuseret rehabiliteringsindsats på sigt ville kunne komme ud i en almen bolig med støtte. Derudover vurderes det, at den rehabiliterende indsats dels vil kunne sikre en hurtigere overgang fra herberg til skæv bolig og reducere opholdstiden, dels på sigt vil kunne forebygge, at borgeren får behov for et botilbud. Det vurderes, at indsatsen skal være varig, da der er tale om en kompleks målgruppe, der vil have et støttebehov på sigt – også i almen bolig. Derudover er ønsket i højere grad at hjælpe borgerne med at blive udsluset til en almen bolig. Det vil give mulighed for at tage nye borgere ind i de skæve boliger.

Økonomi

Boligerne opføres, ejes og driftes af et alment boligselskab. Boligerne finansieres ved boligselskabets optagelse af realkreditlån med kommunal garanti, et statsligt tilskud, samt at kommunen stiller en grund vederlagsfrit til rådighed og yder tilskud til byggemodning af grunden og relaterede anlægsudgifter. Herudover kommer et beløb fra beboerindskud, som udgør 2 % af anlægssummen. Den kommunale anlægsudgift ved skæve boliger er således væsentlig mindre end ved opførelse af boliger efter serviceloven.

Den kommunale anlægsfinansiering udgør, jf. tabel 1, inkl. montering 4,4 mio. kr. for 12 boliger. Tabel 1 giver et overblik over den samlede finansiering for de 12 skæve boliger.

Tabel 1 – Oversigt over den samlede finansieringsmodel

<i>Finansiering (1.000 kr. - 2021 p/l)</i>	
Kommunale medfinansiering til byggeriet	3.600
Kommunal udgift til montering	720
Byggehonorar Socialforvaltningen	65
Statslig medfinansiering	5.200
Realkreditlån	4.000
Beboerindskud	260
Udgifter i alt	13.845

Af tabel 2 fremgår den kommunale anlægsudgift pr. bolig. Beløbet inkluderer medfinansiering til fælleshus.

Tabel 2 - Estimeret skøn for anlægsbevilling pr. bolig

<i>(1.000 kr. - 2021 p/l)</i>	12 skæve boliger
Kommunal medfinansiering anlæg	300
Kommunale udgifter til montering mv.	60
Hovedscenarie inkl. tilvalgsscenario	360

Henset til udviklingen i byggepriserne er der behov for et tilskud på 0,36 mio. kr. pr. bolig, hvis de skæve boliger skal kunne realiseres. Erfaringer fra den seneste licitation af skæve boliger i efteråret 2018 bekræfter dette.

Drift til social vicevært og rehabiliteringsmedarbejder på Kofoeds skole

De første tre år giver staten tilskud til en social vicevært på ca. 0,3 mio. kr. årligt pr. afdeling. Den reelle årlige udgift er imidlertid på 0,5 mio. kr. til anvendelse for løn og øvrig drift. Differencen på årligt 0,2 mio. kr. søges for 2024 og frem, som er det forventede tidspunkt for ibrugtagning af boligerne. Efter tre år overtager kommunen den fulde finansielle forpligtigelse af de sociale viceværter. Der ønskes derfor varigt 0,5 mio. kr. årligt fra 2027 og frem (tabel 3).

Drift til en rehabilitering på alle 3 placeringer (Kofoeds skole, Scherfigsvej og Strødamvej)

Det særlige behov for rehabilitering af beboerne indebærer herudover en samlet årlig varig kommunal lønudgift på i alt 1,4 mio. kr. svarende til en medarbejder på hver af de tre afdelinger. Denne udgift udmøntes fra ibrugtagning af boligerne. Beløbet ligger ud over ovennævnte behov for 0,2 mio. kr. til sociale viceværter og rehabiliteringsmedarbejderne vil alene blive antaget såfremt der i forligspartiernes aftaletekst indskrives hensigtserklæring om udmøntning af den varige udgift til medarbejderen.

Det bemærkes, at den kommunale udgift pr. helårsborger til en skæv bolig med en social vicevært og en rehabiliteringsmedarbejder pr. boligafdeling er væsentligt mindre end den kommunale udgift til en kommunal eller privat herbergplads. I de 36 skæve boliger under ét er den kommunale årlige udgift pr. helårsplads (inkl. en 30-årig lineær afskrivning på den kommunale anlægsinvestering på 16,6 mio. kr.) 64 t. kr., hvis der alene er en socialvicevært tilknyttet til hver afdeling, og 104

t. kr., hvis der også er tilknyttet en ekstra socialfaglig medarbejder. Til sammenligning er den vægtede enhedspris pr. helårsborger 199 t. kr., når der ses på kommunens årlige udgifter til købte pladser og egne pladser fratrukket solgte pladser samt fratrukket statsrefusion og egenbetaling.

Tabel 3 omhandler opførelse af boligerne, drift til sociale viceværter de første tre år og udgifter til rehabilitering af beboerne for på Scherfigsvej, Strødamvej og Kofoeds skole svarende til 0,45 mio. kr. hvert sted.

Der søges med dette notat om både anlægsmidler og de varige driftsmidler til den sociale vicevært samt rehabiliteringsmedarbejdere.

Tabel 3 - Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

Aktiviteter i forslaget (1.000 kr. - 2021 p/l)	Styringsområde	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
Kommunal medfinansiering anlæg	Anlæg	3.600					3.600
Montering	Anlæg			720			720
Byggehonorar Socialforvaltningen	Anlæg	65					65
Driftsudgifter - Rehabilitering	Service				1.400	1.400	2.800
Driftsudgifter - Social vicevært*	Service				200	200	400
Udgifter i alt		3.665	0	720	1.600	1.600	7.585

* Fra 2027 er den varige udgift 0,5 mio. kr. årligt til den sociale vicevært

Risikovurdering og proces

Der er en økonomisk risiko forbundet med projektet. Opførelsen af kun 12 træhuse er byggemæssigt et beskedent antal, hvorfor projektet ikke rummer stordriftsfordele, hvilket kan gøre det vanskeligt at opnå gunstige priser fra de bydende. Herunder skal der eventuelt tilvejebringes et nyt plangrundlag, der muliggør opførelse af skæve boliger inden for arealerne som en forudsætning for, at projekterne kan gennemføres. Det bemærkes, at det fagligt, herunder ift. koncentration af sociale udfordringer på et lille område, ikke vurderes hensigtsmæssigt at bygge mere end 12 huse.

Derudover er der på grunden væsentlige risici, idet der kan være særligt stedsspecifikke problematikker relateret til jordforurening eller andet, som pt. ikke er afdækket og ikke prissat, men disse vil blive afdækket som en del af planlægningsfasen. Der ligger p.t. et autoværksted på grunden, og der vil derfor blive forelagt et særskilt budgetnotat om klargøring af grund (oprensning af jord, nedrivning af bygninger mv.).

Bevillingstekniske oplysninger

Tabel 4 - Øvrige anlægsprojekter

Anlæg (1.000 kr. - 2021 p/l)	Udvalg	Bevilling	Indt.	2021	2022	2023	2024	2025	I alt	*
------------------------------	--------	-----------	-------	------	------	------	------	------	-------	---

			/Udg. (I/U)								
Anlægsudgift inklusiv honorar Socialforvaltningen	SUD	3641 - Byggeri og modernisering af tilbud	U	3.665	0	720				4.385	*
Serviceudgifter**	SUD	3210 - Udsatte Voksne					1.600	1.600			*
Udgifter i alt				3.665	0	720	1.600	1.600	7.585		*

** Fra 2027 er de varige serviceudgifter 1,9 mio. kr. årligt

Øvrige tekniske oplysninger

Bydel og adresse

Bydele

Bydækkende? (Hvis forslaget er bydækkende sættes kun kryds her)										
Bispebjerg		Indre by		Vesterbro/Kgs. Enghave		Valby		Amager Øst	<input checked="" type="checkbox"/>	Udenbys
Nørrebro		Østerbro		Brønshøj/Husum		Vanløse		Amager Vest		
Adresse	Holmbladsvej 120 2300 København									

Høring

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i TEo/ByK/KEID	ja	
IT-projekt (KIT)		Nej

Tidligere afsatte midler

(1.000 kr., løbende p/l)	2020	2021	2022
Overførselssagen 2018-19	5.766	11.000	400
Afsatte midler i alt	5.766	11.000	400