



SO10 - Rettidig omhu - Anlægsmidler til etablering af 6 skæve boliger på Emdrupvej 99

Baggrund

Der er et udækket behov for boliger til udsatte borgere. Arbejdet med at realisere bolig- og hjemløseaftalen vil øge dette behov i de kommende år. For at få borgerne ud af hjemløshed og over i egen bolig, er det nødvendigt at arbejde med en bred vifte af boligløsninger, som kan matche den enkeltes behov, herunder skæve boliger. Der er et antal københavnere, som opholder sig på herberger eller natcafeer, der vil kunne profitere af en skæv bolig.

Der ønskes opført 6 skæve boliger på Emdrupvej. De 6 boliger ønskes opført samtidig med de besluttede 3x12 skæve boliger på Strødamvej, Scherfigsvej og ved Kofoeds Skole for at opnå en stordriftsfordel, som sikrer, at projektet hænger sammen økonomisk.

Rettidig omhu

Foreløbig er der tilvejebragt grunde til 36 skæve boliger, ekskl. de 6 pladser på Emdrupvej. Bolig- og hjemløseaftalen forventes at medføre et væsentligt større behov for skæve boliger fremadrettet. Hvis der ikke opføres det tilstrækkelige antal skæve boliger, vil kommunen få et større økonomisk tab som følge af tabt statsrefusion på herbergspladser.

Indhold

Erfaringer fra Københavns Kommune samt det daværende Trafik-, Bygge- og Boligministeriets landsdækkende evalueringsrapport fra 2017 viser, at de skæve boliger er et rigtig godt tilbud til den del af hjemløsemålgruppen, som ikke skal bo på et kommunalt botilbud, men heller ikke kan rummes i ordinære almene boliger med social støtte. Borgerne kan med de skæve boliger få en base, hvorfra de kan opnå stabilitet efter et kaotisk livsforløb. I de skæve boliger har beboerne mere frie rammer end i almindelige boliger. Det har vist sig at have en mærkbar betydning i forhold til at fastholde borgerne i egen bolig. Herudover er de skæve boliger en løsning, hvor kommunen kan tilvejebringe boliger med en husleje, som kan betales af målgruppen, hvilket er vanskeligt at tilvejebringe i andre almene nybyggerier.

Skæve boliger kan etableres som almene boliger eller som en kommunal eller selvejende institution. Udbetalingen af et statsligt tilskud til oprettelse af skæve boliger er betinget af, at boligerne senest samtidig med færdiggørelsen af byggeriet overdrages til en afdeling af en almen boligorganisation, en almen selvejende institution eller en kommune (jf. Bekendtgørelse om tilskud til fremme for udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger) §1 og §5). De 6 boliger opføres som almene boliger. Målgruppen for de nye skæve boliger vil have samme problemstillinger som i de eksisterende skæve boligafdelinger i Københavns Kommune.

Foruden selve boligerne vil der blive opført en mindre bygning, som kan rumme både kontor til den sociale vicevært og et vaskeri for beboerne. Boligerne opføres som traditionelle 1-rums boliger på brutto 30 m² med en lille stue og køkken, soveværelse og badeværelse og eget skur/opbevaringsrum. Huslejen er på maksimalt 3.500 kr. pr. måned. På grund af grundens størrelse etableres boligerne som mindre rækkehuse.

Tiltaget vil stabilisere livet for københavnere i hjemløshed ved at tilvejebringe et permanent sted at bo og støtte fra en social vicevært og medarbejdere, der særligt understøtter en rehabiliterende indsats.

Lokaludvalgets bemærkninger

Socialforvaltningen har i forbindelse med proces for tidlig inddragelse af lokalområdet bedt Bispebjerg Lokaludvalg om bemærkninger til forslaget om placering af seks skæve boliger på arealet i Emdrup. Svaret fra Bispebjerg Lokaludvalg er vedlagt i bilag 1. Lokaludvalget ser en række udfordringer ved den foreslåede placering, og udvalget påpeger, at det forventes, at der vil være en stærk opposition fra beboere i de omkringliggende almene boliger. Med udgangspunkt i lokaludvalgets bemærkninger, er det Socialforvaltningens vurdering, at det i givet fald vil være relevant at nedsætte en følgegruppe bestående af repræsentanter fra lokaludvalg og lokale interessenter, så lokalområdet får mulighed for at komme med relevante indspark i projektet. Nedsættelse af en følgegruppe vil medføre en ekstra udgift til rådgiverhonorar i forbindelse hermed, hvorfor der søges 50 t. kr. til etablering af en følgegruppe for byggeriet, dimensioneret til afholdelse af to møder – et møde i planlægningsfasen og et møde i anlægsfasen. Såfremt forslaget bliver tildelt midler ved overførselssagen 2022/2023, vil Socialforvaltningen gå i dialog med lokaludvalget om et indledende møde med deltagelse af Socialborgmesteren.

Økonomi

Boligerne finansieres af kommunale midler, et statsligt tilskud og et realkreditlån optaget af det almene boligselskab. Den kommunale anlægsudgift ved skæve boliger er således væsentligt mindre end de øvrige boformer efter serviceloven. Kommunen stiller en grund vederlagsfrit til rådighed i 32 år.

Der søges 50 t. kr. til det ekstra rådgiverhonorar i forbindelse med rådgivers forberedelse og deltagelse i følgegruppen.

Tabel 1 giver et overblik over den samlede finansiering for de 6 skæve boliger. Der søges samtidig om tilhørende anlægsmåltal for kommunens del af finansieringen.

Tabel 1 – Oversigt over den samlede finansieringsmodel

Finansiering (1000 kr. i 2023 p/l)	
Kommunal medfinansiering	1.800
Kommunal udgift til montering	500
Statslig medfinansiering	3.500
Realkreditlån	2.000
Udgifter i alt	7.800
Udgifter pr. bolig	1.300

Der kan gives et statsligt tilskud på op til 500 t. kr. pr. bolig (jf. Bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger) § 16. stk. 2 og stk. 3). Den statslige medfinansiering består af 500 t. kr. til hver bolig, i alt 3 mio. kr. og desuden et tilskud til et fællesrum til 500 t. kr.

De første tre år giver staten normalt et tilskud til en social vicevært på ca. 0,3 mio. kr. årligt, hvis projektet indeholder minimum 10 boliger. Et projekt med kun 6 skæve boliger indebærer en reduktion af det årlige tilskud fra 0,3 mio. kr. til 0,18 mio. kr. Den reelle årlige udgift er på 0,55 mio. kr. til anvendelse for løn og øvrig drift. Differencen på årligt 0,37 mio. kr. søges for perioden 2026 - 2028. Efter tre år overtager kommunen den fulde finansielle forpligtigelse af de sociale viceværter svarende til 0,550 mio. kr., hvorfor der er behov for en varig finansiering på dette niveau fra 2029.

Tablet 2 - Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

Aktiviteter i forslaget 1.000 kr., 2023 p/l	Styringsområde	2023	2024	2025	2026	2027	I alt
Kommunal medfinansiering	Anlæg	1.800					1.800
Montering	Anlæg			500			500
Byggehonorar - SOF	Anlæg	21					21
Byggehonorar ifm. Følgegruppe - ByK	Anlæg	25		25			50
Driftsudgifter - Sociale viceværter*	Service				370	370	740
Udgifter i alt (netto)		1.846		525	370	370	3.111

*Samt 0,370 mio. kr. i 2028 og fra 2029 søges varig drift på 0,550 mio. kr. årligt

Risikovurdering og proces

Med Kommuneplan 2019 blev det vedtaget at ændre kommuneplanrammen for arealet på Emdrupvej, så det nu er muligt at etablere boliger til udsatte borgere på arealet. Der må forventes lokal modstand mod projektet. Da forslag til Kommuneplan 2019 var i offentlig høring, kom der en række indsigelser, lokale protester og omtale i de lokale medier mod planerne om at bygge inden for arealet. Socialforvaltningen vil forsøge at imødegå lokal modstand ved i at gå i dialog med Lokaludvalg Bispebjerg og efterfølgende med naboerne, som vil blive indbudt til indledende orienteringsmøde samt deltagelse i en følgegruppe.

For at få en hensigtsmæssig afdækning af stedspecifikke risici og kvalificere anlægsbevillingens tid og økonomi vil samtlige forundersøgelser blive udført i planlægningsfasen. Der er risiko for, at Teknik- og Miljøforvaltningens (TMF) krav til eksempelvis parkering eller adgang for renovation kan komplicere projektets fysiske udformning, hvilket kan medføre indgreb i nærliggende søbeskyttelseslinje. Der vil i så fald skulle søges om dispensation hertil. Bygninger inkl. parkering og skure skal om muligt være fri af søbeskyttelseslinjen. Dette kan reducere byggeriet fra 6 til 5 skæve boliger. Forhåndsdialog

med Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) (Byens Anvendelse) vil indgå i planlægningsfasen.

Tekniske oplysninger

Tabel 4 - Øvrige anlægsprojekter

1.000 kr., 2023 p/l	Udvalg	Bevilling	2023	2024	2025	2026	2027	I alt	*
Anlægsudgifter									
Anlægsudgift inkl. honorar til Socialforvaltningen	SUD	3641 - Byggeri og modernisering af tilbud	1.846		525			2.371	*
Serviceudgifter*	SUD	3210 - Udsatte Voksne				370	370	740	*
Anlægsudgifter i alt			1.846		525	370	370	3.111	

*fra 2029 udgør serviceudgiften 0,55 mio. kr, da det statslige tilskud bortfalder

Bydele

Bydækkende:									
Bispebjerg	X	Indre by	Vesterbro/ Kgs. Eng- have	Valby	Amager Øst	Udenbys			
Nørrebro		Østerbro	Brønshøj/ Husum	Vanløse	Amager Vest				
Adresse	Emdrupvej 99								

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i TEo/ByK/KEID	X	

Tidligere afsatte midler

1.000 kr., løbende p/l	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Overførselssagen 2018-19			5.766	11.000			
Overførselssagen 2020-21				3.665		720	
Budgetaftale 2022							
Afsatte midler i alt			5.766	14.665		720	