



## Notat om boliger til hjemløse

31. august 2016

Center for Socialservice har siden 2013 to gange årligt optalt antallet af hjemløse i Ishøj Kommune. Optællingerne viser, at der er en stigning i brugen af forsorgshjem. Derfor har Center for Socialservice udarbejdet et notat, der dels belyser behovet for oprettelse af hjemløseboliger til udsatte hjemløse borgere og dels beskriver de økonomiske forhold ved opførelse af hjemløseboliger i Ishøj Kommune.

### Baggrund og formål

De halvårslige hjemløsoptællinger viser, at der er et relativt stabilt antal hjemløse på ca. 50 borgere i Ishøj Kommune. Optællingerne viser, at hjemløse er en dynamisk gruppe, da mange borgere kun er midlertidigt hjemløse. Det gælder særligt unge borgere, som midlertidigt har ophold hos venner og familie, førend de får en permanent bolig. Optællingerne viser samtidig, at der er ca. 15 borgere, der er længerevarende hjemløse (2 år eller mere). Heraf har størstedelen ophold på forsorgshjem, og der er en stigning i denne gruppes brug af forsorgshjem. Kendetegnen for denne borgergruppe er, at de har store sociale problemer, misbrug, er marginaliserede fra lokalsamfundet, har psykiske lidelser samt stor gæld til kommunen. Alle sammen faktorer der gør, at de har svært ved at få tildelt samt opretholde bolig på almindelige vilkår.

Det er denne gruppe af hjemløse borgere, hjemløseboliger er tiltænkt.

### Definition af hjemløseboliger

En hjemløsebolig er en selvstændig bolig med egen indgang og eget køkken, toilet og bad. Borgerens ret til boligen er sikret ved en lejekontrakt og boligen er permanent. Kendetegnen for hjemløseboliger er desuden, at der er tilknyttet en social vicevært, hvormed borgeren får støtte til at klare sig i hjemløseboligen. Det er helt afgørende, at der kobles en social vicevært på hjemløseboligerne, da funktionen netop skal understøtte beboerne i at klare sig i boligen. I hjemløseboliger er der mere frie rammer, end man finder i almindelige boliger. Hjemløseboliger er således en boligform tiltænkt de borgere, som har svært ved at passe ind i et almindeligt bomiljø.

### Definition af målgruppen

Målgruppen for hjemløseboliger i Ishøj Kommune indbefatter følgende borgergrupper:

- Hjemløse på forsorgshjem, i akutbolig, på gaden el. lign samt hjemløsetruede borgere, der har brug for videre boligrammer, end der kan tilbydes i almene boligselskaber.
- Borgere der har været funktionelt hjemløse i mere end to år.
- Borgere der ud over hjemløshed har et socialt problem, herunder psykisk sygdom samt nuværende eller tidligere misbrug.
- Borgere der ikke kan rummes i almene boligselskaber og har svært ved at fungere og/eller trives i et opgangsfællesskab.
- Borgere der vurderes at kunne fungere i egen bolig, såfremt de får stillet nogle mere fleksible rammer til rådighed og herudover bliver tilbudt socialpædagogisk støtte.
- Borgere der uden en hjemløsebolig på lang sigt kan være i målgruppen for botilbud efter serviceloven
- Udsatte borgere der har ophold på botilbud efter servicelovens, men som pga. deres adfærd ikke kan rummes i disse tilbud.

Som nævnt er det ca. 15 ishøjborgere i målgruppen for hjemløseboliger. Med udgangspunkt i nettogruppen på 15 hjemløse er vurderingen, at der til en start skal etableres seks hjemløseboliger med tilhørende fælleshus i Ishøj Kommune. Baggrunden for antallet af boliger er, at der inden for nettogruppen er mellem 6-8 borgere, der vurderes at kunne bo sammen, uden at der opstår konflikter, salg af stoffer m.m. Der skal foretages en konkret vurdering forinden borgeren kan komme i betragtning til en bolig, da



personsammensætningen er afgørende for, at et bomiljø med hjemløseboliger kan fungere. På sigt skal der derfor udarbejdes en visitationsprocedure til hjemløseboligerne.

### Drift af hjemløseboligerne:

Ishøj Kommune kan vælge selv at være driftherre på hjemløseboligerne, hvormed kommunen selv står for udlejning, visitation, vedligehold m.m. Det vil være Center for Ejendomme og Byggesager, der varetager alle opgaver relateret til drift og udlejning mod et administrationsbidrag, mens det vil være Center for Socialservice, der står for visitering til boligerne samt ansættelse af social vicevært. Den sociale vicevært foreslås forankret i et eksisterende team under det socialpædagogiske vejlederteam, hvormed der sikres kollegial sparring om opgaven samt at funktionen ikke bliver sårbar ved ferie og sygdom.

### Bygge- og etableringsomkostninger ved etablering af 6 hjemløseboliger og et fælleshus

Der er lavet beregning på oprettelse af seks hjemløseboliger på 40 kvm. samt et fælleshus på 40 kvm. Boligerne bygges "parvis", dvs. som to sammenhængende boliger med selvstændig indgang og have. Beregningerne er udarbejdet i samarbejde med Center for Ejendomme og Byggesager.

Center for Ejendomme og Byggesager har indhentet tilbud på hjemløseboliger i form af pavillonbyggeri. Af tilbuddet fremgår det, at det koster ca. 3.000.000 kr. at oprette 6 hjemløseboliger og et fælleshus. Hertil kommer udgifter til anlæg og etablering, diverse byggeomkostninger m.m., som er anslået til at beløbe sig til 757.500.

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har en fast pulje, der kan søges om støtte fra, såfremt en kommune ønsker at opføre hjemløseboliger. Opføres hjemløseboligerne efter bekendtgørelsen for almenboliglovens § 149 a<sup>1</sup> kan Ishøj Kommune derfor søge om etableringstilskud fra "pulje til etablering af skæve boliger". Der kan søges om op til 400.000 kr. pr. bolig samt fælleshus. Der kan samtidig søges om støtte til social vicevært. Der kan søges om 300.000 kr. pr. år i periode af tre år. Administrationen i Center for Socialservice har været i kontakt med Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet om mulighederne for at få tilskud fra puljen. Det blev her oplyst, at der er stor sandsynlighed for, at Ishøj Kommune opnår tilskud, såfremt man vælger at søge puljen.

### Beregning af etableringsudgifter samt husleje med tilskud fra "pulje til etablering af skæve boliger"

Forudsætning for beregning:

- At der indhentes et statstilskud på 2.800.000 kr. Det resterende beløb til finansiering af boligerne tages fra kommunekassen til en årlig rente på 1,79 % (svarende til udlånsrenten i Kommunekredit)
- At der ikke er udgifter til opkøb af grund, da kommunen stiller grunden vederlagsfrit til rådighed.
- At hjemløseboligerne opføres i henhold til bekendtgørelsen for almenboliglovens § 149a
- Udgifter til beboerindskud/depositum og indkøb af møbler m.m. er ikke medregnet. Borgerne kan søge om enkeltydelser hertil mod tilbagebetaling.

#### Tablel – etablering af hjemløseboliger med statstilskud

	Forventet udgift i kr.
6 hjemløseboliger og et fælleshus	3.000.000
Etableringsomkostninger (diverse udgifter)	757.500
Tilskud fra pulje til etablering af skæve boliger (anslået)	-2.800.000
Etableringsudgifter for Ishøj Kommune	<b>957.500</b>
Månedlig husleje ekskl. vand, varme, el og boligsikring	<b>2.981</b>

<sup>1</sup> Af bekendtgørelse for almenboliglovens § 149 a står: "For at fremme udviklingen af boliger til særlig udsatte grupper kan udlændinge-, integrations- og boligministeren yde tilskud til etablering af almene boliger til særlig udsatte grupper. Stk. 2. Udlændinge-, integrations- og boligministeren fastsætter nærmere regler om alle forhold i forbindelse med tilsagn om tilskud til etablering og drift af boligerne." kilde: [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk)



### Beregning af etableringsudgifter samt husleje uden tilskud fra "pulje til etablering af skæve boliger"

Forudsætning for beregning:

- At der ikke opnås tilskud til etablering af hjemløseboligerne
- At hjemløseboligerne opføres i henhold til bekendtgørelsen for almenboliglovens jf. § 14,9a
- At der ikke er udgifter til opkøb af grund, da kommunen stiller grunden vederlagsfrit til rådighed.
- Der er ikke medregnet udgifter til beboerindsud/depositum og indkøb af møbler m.m. Borgerne kan søge om enkeltudgifter hertil mod tilbagebetaling.
- Beløbe til finansiering af byggeriet tages fra kommunekassen til en årlig rente på 1,79 % (svarende til udlånsrenten i Kommunekredit)

**Tabel – etablering af hjemløseboliger uden statstilskud**

	Forventet udgift i kr.
6 hjemløseboliger og et fælleshus	3.000.000
Etableringsomkostninger (diverse udgifter)	757.500
Etableringsudgifter for Ishøj Kommune	<b>3.757.500</b>
Husleje ekskl. el, varme, vand og boligsikring	<b>4.668</b>

Se baggrundsberegninger i bilag.

#### Konsekvensberegning ved oprettelse af 6 hjemløseboliger og et fælleshus

I forbindelse med etableringen af hjemløseboliger kan der forventes en udgiftsreduktion til forsorgshjem, da målgruppen for hjemløseboligerne har haft længerevarende ophold på forsorgshjem og fremadrettet forventes også at gøre brug af forsorgshjem, såfremt der ikke findes andre løsninger.

Tager man udgangspunkt i Ankestyrelsens årlige forsorgshjemsopgørelse for 2015, så viser den, at den gennemsnitlige opholdslængde på et forsorgshjem er 116 dage pr. år. Dette kan omregnes til en gennemsnitsudgift på 75.000 kr. pr. borger/år.

Antages det, at Ankestyrelsen data kan overføres på Ishøj Kommune, vil det medføre en årlig reduktion på netto ca. **450.000 kr. for Ishøj Kommune** for de 6 borgere, der flytter ind i hjemløseboligerne. I beregningen er der ikke taget højde for udgifter forbundet med oprettelse af hjemløseboliger, herunder udgifter til social vicevært, boligsikring m.m.

#### Økonomisk beregning med udgangspunkt i Skandiamodellen

Der er ud fra Skandiamodellen lavet beregning på, hvornår udgifterne til etablering og drift af hjemløseboligerne tjener sig selv hjem (break even). Derudover er der lavet beregning på den økonomiske gevinst, som Ishøj Kommune **kan** opnå ved at opføre 6 boliger samt fælleshus. Der beregnes på en tiårig periode.

Forudsætningen for beregningen i Skandiamodellen er:

- At der ydes statstilskud til boligerne på 2.800.000 kr.
- At Ishøj Kommune medfinansierer boligerne med 957.500 kr.
- At der er udgifter til social vicevært 30 timer/uge
- At der ydes statstilskud til social vicevært på 300.000 pr. år i en treårig periode
- At der beregnes på en nettogruppe af 15 borgere
- At en borger i nettogruppen i gennemsnit koster 75.000 kr./år
- At borgerne modtager boligsikring
- At det tager et år at etablere bygningerne



Ved beregning i Skandiamodellen med ovenstående forudsætninger fremgår det, at udgifter til etablering af hjemløseboligerne og driften af hjemløseprojektet **tjener sig selv hjem i det 4. år** (break even). Der vil ifølge skandiaberegningen være en udgiftsreduktion for Ishøj Kommune på ca. **1.100.000 kr.** over en tiårig periode.

Det skal i den forbindelse pointeres, at beregningerne er afhængige af, at forudsætningerne holder. Regnes der med, at Ishøj Kommune ikke opnår tilskud til den sociale vicevært på 300.000 kr. i 3 år, vil hjemløseboligerne først tjene sig selv hjem i det 8 år.

Det er i den forbindelse værd at pointere, at der ud over de økonomiske gevinster ved opførelse af seks hjemløseboliger og et fælleshus, også er samfundsmæssige og menneskelige effekter ved etablering af hjemløseboliger. Forhåbningen er, at målgruppen får mere trygge rammer, mindre behov for misbrugsbehandling, færre indlæggelser, øget sundhed, bedre socialt liv samt øget livskvalitet og værdighed.

Etablering af 6 hjemløseboliger og et fælleshus vil her og nu kun have en forebyggende effekt på de 6 borgere, der kommer til at bo i hjemløseboligerne. Men det økonomiske overskud, der skabes ved at oprette hjemløseboligerne kan bruges på at optimere den forebyggende indsats på hjemløseområdet, herunder en mere målrettet sundhedsindsats for hjemløse og hjemløsetruede borgere. Således kan den samlede indsats på hjemløseområdet styrkes.

Der vil løbende blive lavet opfølgning i Skandiamodellen for at evaluere beregningerne i hjemløseprojektet.

Thomas Paulsen og Lisbeth Halvorsen