



Notat om boliger til hjemløse

juni 2016

I forbindelse med de årlige optællinger af hjemløse i Ishøj Kommune, som viser en stigende tendens til brug af forsorgshjem, har administrationen udarbejdet et notat til at belyse behovet for oprettelse af hjemløseboliger til udsatte hjemløse borgere i Ishøj Kommune.

Dette notat indeholder derfor en kortlægning af hjemløsesituationen i Ishøj Kommune, herunder hvor mange hjemløse borgere der er, hvilke udfordringer de hjemløse har etc. Derudover er der lavet en økonomisk beregning på oprettelse af hjemløseboliger i Ishøj Kommune.

Baggrund og formål

Siden 2012 har Center for Socialservice halvårligt optalt antallet af hjemløse i Ishøj Kommune. Det fremgår af optællingerne, at der er et relativt stabilt antal hjemløse på ca. 50 borgere. 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. 15-20 borgere, der er længerevarende hjemløse (2 år eller mere). Kendetegnende for denne gruppe er, at de oftest 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, hjemløseboligerne 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. Kendetegnende for hjemløseboliger er desuden, at der er tilknyttet en social vicevært/socialpædagogiske støtte, hvormed borgeren kan klare sig i hjemløseboligen. Hjemløseboliger kan opføres efter almenboliglovens § 149 a eller lejeloven.

Hjemløseboliger er således en boligform tiltænkt de borgere, som har svært ved at passe ind i et almindeligt bomiljø. I hjemløseboliger har beboerne mere frie rammer, end man finder i almindelige boliger.

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 vil være i målgruppen for botilbud efter servicelovens §§ 107 og 108.



Det vurderes, at der pt. er mellem 15-20 ishøjborgere i målgruppen. Derudover kommer der løbende borgere til. Der skal foretages en konkret vurdering forinden borgeren kan komme i betragtning til en hjemløsebolig, da personsammensætningen er afgørende for, at et bomiljø med hjemløseboliger kan fungere.

Med udgangspunkt i nettogruppen på 15-20 hjemløse er vurderingen, at der som udgangspunkt skal etableres 6 hjemløseboliger med tilhørende fælleshus i Ishøj kommune. Baggrunden for antallet af boliger er, at der inden for nettogruppen løbende er mellem 6-8 personer som falder ind under målgruppen og som vurderes at kunne bo sammen uden at der opstår konflikter, salg af stoffer el. lign.

Der skal derfor udarbejdes en visitationsprocedure med kriterier for, hvornår man er i målgruppen for hjemløseboligerne.

Økonomi ved etablering af hjemløseboliger

Administrationen har været på besøg i Thorsholm, som er Høje-Taastrup Kommunes hjemløseboliger. Thorsholm er oprettet i 2011 og er målrettet mennesker, som i høj grad opleves at være socialt udsatte og har været hjemløse eller er hjemløsetruede. Thorsholm består af 10 selvstændige 2-værelses boliger på 40 kvm, hvor hvert hus er indrettet med kombineret stue/ køkken samt et soveværelse og en have. Dertil er der et fælleshus på 20 kvm.

Der er lavet en beregning på udgifter ved oprettelse af 6 hjemløseboliger og et fælleshus, se bilag. Beregningerne er foretaget med udgangspunkt i Høje-Taastrups Kommunes etableringsudgifter til Thorsholm og er udarbejdet i tæt samarbejde med Center for Ejendomme og Byggesager.

Udgifter ved hjemløseboliger

Af bilaget fremgår det, at der vil være etableringsomkostninger på 5.600.000 kr. ved oprettelse af 6 hjemløseboliger på 30 kvm. med have samt et fælleshus på 20 kvm. Derudover er den årlige drift beregnet til 147.400 kr. Her er ikke medregnet udgifter til renter og afdrag forbundet med lånoptagelse.

Derudover er der behov for en social vicevært/hjemmevejleder, der bl.a. skal stå for at sikre et godt samarbejde med lokalsamfundet samt tilbyde borgerne støtte i eget hjem. Ud over at være social vicevært skal personen også yde hjemmevejledning inden for kommunens socialpsykiatri og akutboliger. Denne funktion tages inden for den eksisterende ramme på § 85-området, og der vil således ikke være udgifter hertil. Alternativt kan der ansøges om midler til socialvicevært i en periode på 3 år. Læs mere nedenfor.

Besparelse ved hjemløseboliger

Den økonomiske gevinst er beregnet ud fra, at der visiteres 6 borgere til hjemløseboligerne, hvor 4 har ophold på forsorgshjem og de resterende to borgere bor på gaden. Forsorgshjem koster i gennemsnit kr. 650 pr. dag inkl. statsrefusion.

Således vil der være mindreforbrug på budgettet for forsorgshjem på 949.000 kr. pr. år. såfremt 4 borgere omplaceres fra forsorgshjem til en hjemløsebolig. Antagelsen er her, at borgerne er på forsorgshjem 365 dage om året. Aktuelt er der borgere som har haft mere eller mindre kontinuerligt ophold på forsorgshjem i 2 år eller mere.

Ud over de økonomiske gevinster vil der ved oprettelse af hjemløseboliger være ikke-økonomiske



gevinster, som fx mindre brug af misbrugsbehandling, øget sundhed, bedre socialt liv samt øget livskvalitet og værdighed for den enkelte borger.

Mulige finansierings- og etableringsmuligheder:

Der er grundlæggende tre muligheder for oprettelse af hjemløseboliger:

1. Kommunen opfører selv 6 hjemløseboliger samt et fælleshus og udlejer efter lejeloven (privatudlejning):

Kommunen kan bygge hjemløseboliger og derefter udleje boligerne efter lejelovens bestemmelser, dvs. som en permanent bolig med lejekontrakt. Det vil være Center for Ejendomme og Byggesager, der varetager udlejningen, mens Center for Socialservice står for visitering af borgere samt evt. hjemmevejledning eller social vicevært.

Opføres boligerne efter denne model finansieres anlægsudgifterne til etablering af 6 hjemløseboliger samt et fælleshus af kommunens kassebeholdning. Det betyder, at kommunen afholder beløbet fra kommunekassen og at afbetalingen forrentes over en længerevarende periode afhængig af den rentesats, der fastsættes. I dette tilfælde er rentesatsen beregnet til 2 %. Det forudsættes, at der vil være udgifter til opkøb af grund. Dog er det mest sandsynlige, at kommunen ejer grunden således at kommunen får salgsindtægterne herfor. Baggrunden for denne konstruktion er, at kommunen ellers giver indirekte tilskud til byggeriet og dermed den endelige husleje. Derfor skal udgifter til køb grund medregnes. (Kommunen køber grunden af sig selv).

Økonomisk overslag:

Etableringsudgifter: ca. 5.600.000 kr.

Årlige driftsudgifter: ca. 147.400 kr./år

Renter (2 % af 5.600.000): ca. 112.000 kr./år

Udgifter til social vicevært: 0 kr., da vi selv afholder udgifterne inden for eksisterende ramme

Huslejen for borgerne vil derfor beløbe sig til ca. 3.600 kr./måned uden vand, el og varme.

Borgerne kan søge om boligsikring. Se bilag for beregning.

2. Kommunen opfører selv 6 hjemløseboliger samt et fælleshus og udlejer efter almenboligloven

Kommunen bygger hjemløseboliger efter almenboliglovens § 149 a og udlejer efter bestemmelserne i denne paragraf. Boligerne opføres som såkaldt skemabyggeri (jf. almenboliglovens bekendtgørelse herom), er permanente og der er lejekontrakt. Det vil være Center for Ejendomme og Byggesager, der varetager udlejningen, mens Center for Socialservice står for visitering af borgere samt evt. hjemmevejledning eller social vicevært.

Opføres boligerne efter almenboliglovens § 149 a kan der søges om etableringstilskud fra "pulje til etablering af skæve boliger" under Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. Der kan søges om op til 400.000 kr. pr. bolig, hvor det fulde tilskud tildeles boliger på 40 kvm. eller derover. Der kan samtidig søges om støtte til social vicevært. Der kan søges om 300.000 kr. pr år i 3 år.



Det forudsættes derudover, at der vil være udgifter til opkøb af grund. Dog er det mest sandsynlige, at kommunen ejer grunden således at kommunen får salgsindtægterne herfor. Baggrunden for denne konstruktion er, at kommunen ellers giver indirekte tilskud til byggeriet og dermed den endelige husleje. Derfor skal udgifter til køb grund medregnes. (Kommunen køber grunden af sig selv).

Opføres boligerne efter denne model, skal kommunen lægge en medfinansiering på 10 % af etableringsudgifterne og borgerne skal via deres indskud lægge 2 % af etableringsudgifterne. Det resterende lånebeløb på 88 % af udgifterne fratrukket et evt. tilskud fra "pulje til etablering af skæve boliger", skal finansieres ved at optage lån i Kommunekredit, hvor den årlige rente er på ca. 1.79 % over en løbetid på 30 år. Se bilag for beregning.

Økonomisk overslag:

Etableringsudgifter: ca. 5.600.000 kr.

Tilskud fra staten (estimeret): ca. 1.800.000

Årlige driftsudgifter: ca. 147.400 kr./år

Årlige renter og afdrag: 145.000 kr.

Udgifter til social vicevært: 0 kr., da vi selv afholder udgifterne inden for eksisterende ramme eller får tilskud fra staten

Huslejen for borgerne vil derfor beløbe sig til 4061 kr./måned uden vand, el og varme. Borgerne kan søge om boligsikring.

Engangsudgift på 10 % for kommune i etableringstilskud: 380.000 kr.

Engangsudgift på 2 % for borgerne i indskud: 76.000 kr.

Se bilag for beregning.

3. Kommunen indgår i et samarbejde med et alment boligselskab, som opretter boligerne efter almenboligloven

Denne konstruktion vil være identisk med model 2, dog vil de nærmere forhold omkring afholdelse af etableringsudgifter skulle afklares. Boligerne er permanente og der er lejekontrakt. Det vil være det almene boligselskab, der varetager udlejningen, mens Center for Socialservice står for visitering af borgere hertil samt levering af hjemmevejledning eller social vicevært. Modellen vil betyde, at kommunen kan sælge en grund til boligselskabet, og bruge salgsindtægten til at finansiere det 10 %-indskud, der skal betales. Således vil der ikke skulle penge op af kommunekassen.

Business case ved opførelse af hjemløseboliger beregnet i Skandiamodellen

Der er lavet beregninger i Skandiamodellen ud fra model 1 og 2. Se bilag.

Beregningerne viser, at der ved model 1 vil være break even efter 9 år og ved model 2 vil break even indtræffe i år 5. Beregningerne er bedste bud på nuværende tidspunkt.

Ud over de økonomiske gevinster ved opførelse af 6 hjemløseboliger og et fælleshus vil der være et menneskeligt aspekt og en gevinst ved, at målgruppen får mere trygge rammer, formindsket marginalisering, og deraf forventelige mindredgifter til sygdoms- og misbrugsbehandling.