

## NOTAT

### **Boligudfordringer for socialt udsatte - muligheder for billige boliger**

Udvalget for Specialiserede Borgerindsatser besluttede på mødet i november 2019, at der skulle igangsættes en proces med nedsættelse af en tværgående arbejdsgruppe på tværs af forvaltningerne, der arbejder med boligudfordringerne for socialt udsatte.

Notatet omfatter beskrivelse af:

1. Kort redegørelse for begreberne hjemløs/husvild/socialt udsat
2. Indsatser der skal øge kapaciteten af billige boliger, her tænkes både på den eksisterende boligmasse samt nybyggeri (almen, kommunal og privat)
3. Indsatser der skal gøre det aktuelle boligudbud i Slagelse Kommune mere tilgængeligt for målgruppen
4. Opgørelse over antal hjemløse pr 23/3 (bilag A til notatet)

#### **1. Begreberne hjemløs, husvild, socialt udsat**

- Som hjemløse regnes personer, som ikke disponerer over egen (ejet eller lejet) bolig eller værelse, men som er henvist til midlertidige boalternativer, eller som bor midlertidigt og uden kontakt til familie, venner eller bekendte. Som hjemløse regnes også personer uden et opholdssted den kommende nat.  
Der er pr. 23. marts 2020 opgjort 86 hjemløse i Slagelse Kommune.
- Er man husvild og ikke hjemløs, har kommunen pligt til, at anvise midlertidigt husly mod betaling, hvis en enlig eller familie er husvild. Hjælpen beror efter en individuel konkret vurdering hvor der tages hensyn til borgerens tilknytning til kommunen, herunder om der er børn, som kan gå i institutioner, arbejdsmarkedstilknytning og lignende. Hjælpen er betinget af, at den husvilde ikke selv har mulighed

for midlertidigt eller varigt selv kan løse sit boligproblem og selv er aktiv boligsøgende.

- I daglig tale anvendes betegnelsen "socialt udsat" bredt. Den bruges om alle lige fra borgere der på grund af sociale og sundhedsmæssige problematikker er i risiko for ændringer i forsørgelsesgrundlag, til borgere, der er hårdt ramt af tilsvarende problematikker og som langt fra er selvforsørgende.

Side2/6

Helt overordnet er det i forhold til boligløsninger og tilgængeligheden af boliger til socialt udsatte, vigtigt at være opmærksom på, at der er forskellige målgrupper med forskellige behov. Derfor bør efterspørgslen på målgruppeniveau følges løbende med henblik på koordinering og dialog med bl.a. den almene sektor og andre mulige boligudbydere.

## **2. Indsatser, der kan skal øge kapaciteten af billige boliger**

### Almene boliger

Der er lavet en kortlægning af eksisterende kapacitet af billige boliger i den almene sektor i Slagelse Kommune. Oversigten deler lejemål i de almene boliger ind i huslejeniveauer. Oversigten vil kunne bruges som et redskab til vurdering af, om nye renoverings/forbedringsarbejder i en konkret afdeling vil ændre huslejen så meget, at lejemålene ikke længere hører ind under kategorien "billig bolig". I sagerne til økonomiudvalget kunne den vurdering være et element, som boligorganisationerne belyser, når de fremsender indhold til sagsfremstillingerne.

I de boligområder, hvor der er mange billige boliger kunne det være et ønske at arbejde med boligorganisationerne om, at der altid stilles 25% af de ledige lejemål til rådighed for kommunen jf. almenboliglovens regler.

Styrket samarbejde med almene boligorganisationer omkring sikring af, at boligorganisationerne spreder billige boliger blandt familieboliger i fremtidigt byggeri

Der til kan der med boligorganisationerne etableres et tættere samarbejde med de boligsociale medarbejdere, således at der 1) kan handles på sager, hvor naboskabet bliver svært; 2) arbejde med et koordineret fokus mhp. at forebygge udsættelser.

### Kommunale bygninger

Center for Kommunale Ejendomme har nedenstående bygninger, der skal afvikles i nærmeste fremtid.

Blomstervænget 3, Dalmose (262 m<sup>2</sup>). Har tidligere fungeret som tandklinik, men nyt kommuneplantillæg muliggør anvendelse som bolig.

Strandvejens børnehaven, Korsør (476 m<sup>2</sup>). Fungerer pt. som daginstitution, men skal i fremtiden samles ved Broskolen i Korsør. Kræver muligvis lokalplansændring.

Side3/6

Skovvej 99, Korsør (353 m<sup>2</sup>). Har indtil for nyligt fungeret som daginstitution. Kræver muligvis lokalplansændring.

Bygningsdriften er ofte "brugt" andre steder, og det vil derfor kræve, at der findes en ny driftsøkonomi til bygningerne, enten ved en takst eller leje afhængigt af hvilken type boliger, der er tale om. Alle ejendommene vil kræve en gennemgribende renovering for at blive egnede til boliger.

Det skal undersøges, om der er nogle ledige kommunale bygninger, som kunne udlejes til en privat investor, som kunne udleje boliger.

Herudover kan det nævnes, at:

Botilbuddet Halsebyvænget 1-3 under Specialcenter Slagelse er under afvikling. Når de sidste borgere er flyttet overgår bygningerne til Kommunale Ejendomme.

Kastanjegården, Østervej 10 i Rude. Tidligere botilbud der sidst har været indrettet til modtagelse af kvoteflygtninge.

Der ud over kan en gennemgang af tomgangslejen inden for ældreboliger belyses mhp. at undersøge, om der er boliger, som kunne ommærkes til billige familieboliger / ungdomsboliger.

#### Skæve boliger til socialt udsatte

Kommunen råder over skæve boliger, - 6 skæve boliger i Nansensgade og 5 på Klosterbanken. Boligerne er målrettet især hjemløse eller socialt udsatte borgere, der ikke er i stand til at bo i en almindelig bolig – ofte på grund af en uheldsmæssig adfærd affødt af misbrug og/eller psykiske udfordringer. Slagelse Kommune har igangsat byggeri af yderligere 6-8 skæve boliger i Rosenkildeparken. Boligerne forventes at stå færdige medio 2021.

#### Privat sektor

Afdelingen for Byggeri har været involveret i sager om ikke godkendt længe-revarende beboelse af 3 hoteller i Slagelse Kommune. Hvis de respektive ejere måtte ønske det, kan det ikke udelukkes, at de anførte hoteller måske helt eller delvis vil kunne ombygges/ændres til boliger som følger:

Svenstrup Strandvej 3, Korsør er et vandrerhjem i landzone, som de seneste år uden godkendelse efter bygge- og planloven primært har fungeret som

boligejendom. Byggeri er ved at lovliggøre forholdene på vandrerhjemmet. En omdannelse af vandrerhjemmet til en boligejendom vurderes at kunne ske med en lokalplan. En eventuel meget reduceret omdannelse af vandrerhjemmet til ganske få boliger vil formentlig kunne gøres med en landzonetil-ladelse.

Tårnborgvej 180, Korsør (Drop-in) er et motel, som de senere år uden godkendelse efter bygge- og planloven benyttes til fast beboelse. Byggeri er ved at lovliggøre forholdene på ejendommen. En omdannelse af motellet til boligejendom vurderes umiddelbart at kræve lokalplan. Der har været foretaget vejledende støjmålinger som ikke på forhånd udelukker, at ejendommen helt eller delvis vil kunne ombygges til boliger.

Hotel Lux, Slagelse har i en periode været anvendt til ikke godkendt permanent beboelse. Forholdene er nu lovliggjort. Hotellet ligger imidlertid i et boligområde og vil uden yderligere planlægning helt eller delvis kunne ombygges til en boligejendom i henhold til byggelovens bestemmelser.

#### Private lejeboliger:

Ved nybyggeri har kommunen ikke hjemmel til at stille krav om billige boliger. Kommunen kan naturligvis indgå i en dialog og opfordre til, at der opføres en vis andel af billige boliger. Det kræver dog et boligbyggeri af en vis størrelse. I mindre boliglokalplaner for private bygherrer (6-12 boliger) vil det ikke være relevant at tænke en andel billige boliger ind. Men i de større boligområder vil det vil være muligt, såfremt bygherre er interesseret i at inkorporere mindre boligenheder til en billig husleje. Men det er også en balancegang i forhold til arkitektur og kvalitet i vores nybyggerier.

#### Billige boliger til unge:

Hvis man vender blikket mod de boliger, der typisk opføres til studerende, eller som i fremtiden skal opføres, kan man jo spørge, om det ikke var en mulighed at brede målgruppen ud, så de socialt udsatte også kunne få del i de boliger. Her tænkes særligt på de henvendelser, der har været vedrørende containerboliger, som netop muliggør en billig husleje. I stedet for at målrette de byggerier entydigt mod studerende, så kunne en mindre del anvendes til socialt udsatte.

Arbejdet vedr. ungdomsboliger på Ndr. Ringgade i Slagelse er i gang.

### **3. Indsatser, der skal gøre boligudbuddet mere tilgængeligt for målgruppen**

Det er vigtigt, at der udover tilvejebringelse af flere billige boliger også sættes fokus på forskellige indsatser og greb, der på kort og lang sigt kan understøtte udsatte borgere i, såvel at fastholde sin bolig samt at få adgang til

en permanent boligløsning. I nedenstående beskrives yderligere mulige tiltag.

#### Housing First-tilgangen

Kernen i Housing First-tilgangen er, at en stabilisering af boligsituationen er en forudsætning for, at der kan arbejdes målrettet med socialt udsatte borgers øvrige udfordringer. Bo-støtten til hjemløse borgere i Slagelse gives ud fra Housing-First tilgangen, og borgerforløbene viser, at borgerne fastholder deres bolig.

Side5/6

#### Styrke udsatte borgeres mulighed for leje af boliger på det private marked

- Mulighed for boligindskudslån
- Klare aftaler for straks behandling af borgerens fulde økonomiske situation, så den boligsøgende ikke mister muligheden for en mulig bolig på grund af en forsinket afklaring af det økonomiske grundlag

## Bilag A

Side6/6

### Opgørelse pr. 23.marts 2020 over hjemløse Slagelse borgere.

Opgørelsen over hjemløse Slagelse borgere dags dato er opgjort ved indhentning af oplysninger fra:

- Forsorgshjemmet Toften
- Kirkens Korshærs Varmestuer i Slagelse, Korsør og Skælskør
- De opsøgende gademedarbejdere Team 99
- CHP- Rådgivere sagsstamme over antallet på Forsorgshjem/Herberg efter § 110

Forsorgshjemmet Tof- ten	14 Slagelse borgere (9 er klar til bolig)	16 personer
Kirkens Korshær: Skælskør Korsør Slagelse	3 hvoraf 2 er sofasurfere og 1 på gaden 4 hvoraf 2 er sofasurfere og 2 på gaden 20 hvoraf 3 bor på gaden	27 personer
Det opsøgende gade- team – Team 99	20 personer: 1 på Hotel Lux 2 Hotel Broen, hvor 1 ind- lagt i psykiatrien 3 Svenstrupgaard 2 Svendsgade 12 er sofasurfere Obs! Der bor flere på ho- tellerne som Team 99 ikke har kontakt til.	20 personer
Center for Handicap og Psykiatri	Center for Handicap og Psykiatri har kontakt til 37 Slagelseborgere der ophol- der sig på forsorgs- hjem/herberg. Heraf op- holde de 14 på Toften mens resten opholder sig på andre forsorgshjem i hele landet.	37 (14 er talt med 1 gang i op- gørelsen fra Tof- ten).
		Alt. 86 personer