**Boliger til hjemløse:**

**HOUSING FIRST I GENTOFTE**



**BYGGERI AF 10 SKÆVE BOLIGER I GENTOFTE**

**August 2023/projekt udarbejdet af:**

**Overførstergården**

**Gentofte Ejendomsselskab**

**Socialpolitisk Forum i Gentofte**

**INDLEDNING**

Kommunerne i Danmark har på forskellige måder sat fokus på hjemløshed og støtte til de ca. 6.500 registrerede hjemløse. De slår sig ofte ned i byer og områder, der ligger uden for de kommuner, de oprindeligt kommer fra. Der er også hjemløse i Gentofte Kommune. Så der er stort behov for en indsats på landsplan og i Gentofte Kommune.

I 2022 indledte Overførstergården, Gentofte Ejendomsselskab og Socialpolitisk Forum et samarbejde med henblik på at etablere skæve boliger til hjemløse i Gentofte Kommune. Tanken er at boligerne skal gennemføres i et samarbejde imellem civilsamfund og kommune.

En fælles arbejdsgruppe med deltagelse af personer med forskellig viden og erfaringer på hjemløseområdet og en studietur til Slagelse Kommune er mundet ud i dette oplæg til Kommunalbestyrelsen i Gentofte Kommune. Det er et forslag om at bygge 8 – 10 skæve boliger.

Gentofte Ejendomsselskab vil gerne bygge boligerne og stå for driften af dem, mens Overførstergården kan tilbyde et fagligt miljø og fungere som arbejdsgiver for en eventuel social vicevært. En social vicevært kan ansættes med statstilskud over en periode på 3 år. Forudsætningen er, at projektet gennemføres ud fra housing first principper, og at der bygges selvstændige (klynge) boliger til de hjemløse.

Gentofte Ejendomsselskab og den almene sektor i Gentofte har igennem mange år modtaget borgere med mange sociale og psykiske udfordringer, og det er erfaringen, at det er vanskeligt at integrere en del af borgerne, da de ikke bare mangler en bolig, men har svært ved at fungere i et almindeligt boligmiljø. De her ud over en bolig også behov for en håndholdt indsats i et miljø, hvor de trives og ikke er til gene for andre beboere.

Et byggeri til hjemløse bør erfaringsmæssigt ligge lidt for sig selv, da hjemløse har behov for at leve og bo på deres egen måde, uden at det generer andre borgere. Derfor peger projektgruppen på at det skal undersøges, om der kan bygges skæve boliger i området ved f.eks. Vintappergården, der ligger ved Mariebjerg Kirkegård. Kommunen kan overveje at inddrage dele eller hele Vintapper-gården i projektet, der ud over boliger kan indeholde et fælles vaskeri, beboerlokaler, kontorer og plads til en social vicevært og kommunale medarbejdere, der støtter og vejleder de hjemløse. Ifølge den seneste tælling fra VIVE (Det Nationale Forsknings- og Videns-center) i 2022 har 62 procent af de hjemløse en psykisk sygdom.

Kommunernes Landsforening har påpeget, at der mangler billige boliger i kommunerne, specielt i Københavnsområdet, hvor boligmarkedet er presset. Samtidig påvirker lovgivningen vedr. socialt udsatte boligområder kommunernes muligheder for at placere udsatte mennesker i almene boliger.

**HJEMLØSEREFORMENS ØKONOMISKE KONSEKVENSER**

Den nye hjemløsereform, der træder i kraft 1. oktober 2023, lægger op til, at hjemløse skal bo kortest mulig tid på herberg. Der skal arbejdes efter Housing First principper, som lægger op til at hjemløses største problem er mangel på bolig, og dette problem skal løses først. Når den hjemløse har fået en bolig, kan man starte arbejdet med de resterende problematikker.

I dag får Gentofte Kommune af staten refunderet 50 % af udgiften for opholdstiden på herberger. Når den nye reform træder i kraft den. 1.oktober 2023, bortfalder refusionen efter 4 måneder, og efter 3 måneder efter d. 1. januar 2026.

Kommunen få refunderet 50 % af udgiften til støtte i egen bolig i 2 år, såfremt bo-støtten benytter en metode under Housing first-principper: CTI, ICM eller ACT (hhv. Critical Time Intervention, Individual Case Management eller Assertive Community Treatment).

Dette giver kommunerne et stærkt incitament til at skaffe, og evt. bygge nye og billige boliger til hjemløse, og hellere investere i støtte i egen bolig, end at have hjemløse boende i længere tid på herberger. Det er både billigere og bedre.

**ANTALLET AF HJEMLØSE I GENTOFTE**

Gentofte er en rig kommune med store forskelle i borgernes livsvilkår. En af de grupper der er så godt som usynlig er de gentofteborgere der lever i hjemløshed. Det betyder ikke at vi ikke ved noget om denne gruppe borgere. Det gør vi, fordi VIVE har udarbejdet flere undersøgelser af borgere i hjemløshed.

Ifølge VIVEs undersøgelse i 2022 opholder der sig i alt 78 hjemløse personer i kommunen. Det er hjemløse fra mange forskellige geografiske områder og kommuner. 37 af disse personer har sidst haft folkeregisteradresse i Gentofte. Det betyder at Gentofte Kommune har betalingsansvaret for disse borgere, hvis borgeren modtager eller skal modtage sociale ydelser. Hvis en af disse personer flytter midlertidigt ind på et herberg i en anden kommune, så er det deres sidst registrerede kommune, der skal betale udgifterne. Et månedligt ophold på et herberg koster mellem 30.000 – 50.000 kr., og da der kun er få velegnede bomuligheder, er der en tendens til at de hjemløse bliver boende i op til et halvt år eller mere.

Undersøgelsen viser, at de hjemløses situation er meget forskellig. Det fremgår af VIVEs tabel: ”Borgere i hjemløshed fordelt efter hjemløshedssituation. Særskilt for hjemkommuner. Region Hovedstaden. Antal.” Rapporten viser at de 37 hjemløse borgere er fordelt som:

Gaden antal: 5

Natvarmestuer antal: 3

Herberg antal: 6

Hotel antal: 1

Familie-venner antal: 10

Udslusningsbolig antal: 0

Kriminalforsorgen, antal: 0

Hospital, antal 4

Andet, antal 0

Uoplyst, antal 8

***I alt 37***

*Kilde:*

*Benjaminsen 2022, side 34*

**DE HJEMLØSE OG UDDANNELSE**

Omkring 25 procent af de hjemløse er droppet ud af folkeskolen, og andre cirka 30 procent har ikke yderligere uddannelse end grundskolen. 11 procent har en studentereksamen, mens 22 procent har en erhvervsfaglig uddannelse. 13 procent har en videregående uddannelse. Det vil sige at halvdelen af de hjemløse ikke har en uddannelse.

**ALDER OG LIVSLÆNGDE**

Aldersfordelingen for mennesker i hjemløshed i Gentofte fordeler sig således:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Op til 17 år | 18-24 år | 25-29 år | 20-39 år | 40-49 år | 50-59 år | Over 60 år | Ialt |
| 0 | 4 | 5 | 7 | 12 | 8 | 0 | 37 |

Cirka 30 procent af de registrerede hjemløse er under 30 år. Cirka 45 procent er mellem 30 og 50 år, og 25 procent er over 50 år. Socialt udsatte lever i gennemsnit 17 år kortere end danskere i almindelighed, så er du hjemløs, kan du godt være ’gammel’ som 50-årig.

Den gennemsnitlige levetid for socialt udsatte er 64 år for den øvrige del af befolkningen 81 år.

*Kilde:*

*(Statens Institut for Folkesundhed 20. marts 2023)*

**PSYKISK SYGDOM OG MISBRUG**

Ifølge den seneste tælling fra VIVE har 62 procent af de hjemløse en psykisk sygdom. Den viser samtidig, at to tredjedele har et misbrug af alkohol eller stoffer – eller begge dele. Både psykisk sygdom og misbrug kan gøre det vanskeligt at finde sig tilrette i en almindelig bolig.

**ANBRINGELSE UDEN FOR HJEMMET**

Børn og unge, der har været anbragt uden for hjemmet, har også større risiko for at blive hjemløse senere i livet. Ankestyrelsen har tidligere opgjort, at 22 procent af de hjemløse, der opholder sig på forsorgshjem, i løbet af deres barndom enten har været anbragt eller har modtaget en forebyggende foranstaltning.

**ØKONOMISKE VANSKELIGHEDER**  
De psykosociale faktorer står dog ikke alene. For godt en fjerdedel nævnes økonomiske vanskeligheder som en væsentlig årsag. Det kan være mennesker, som har haft et ’normalt’ liv, men er blevet ramt af en begivenhed, som de ikke kunne overskue: Arbejdsløshed, konkurs, skilsmisse eller en kombination. 10 procent går direkte fra sygehus eller fængsel til hjemløshed.

**HJEMLØSE ØNSKER ET HJEM**

At være hjemløs er ikke en livsform, man vælger. Langt de fleste ønsker og savner et hjem. 90 procent af hjemløse svarede i en undersøgelse fra 2015, at de gerne vil have egen bolig. Blandt de unge ville hele 97 procent gerne bo i eget hjem.

Hovedparten vil helst have en lejlighed i en almindelig opgang. En mindre gruppe ønsker et opgangsfællesskab eller et bofællesskab med andre hjemløse, andre vil helst bo i en ’skæv’ bolig. Atter andre ønsker at bo på et plejehjem, eventuelt et plejehjem, hvor det er tilladt at være alkohol- eller stofbruger. Endelig vil nogle gerne blive boende på bostedet eller flytte på landet. To ud af tre hjemløse er tidligere blevet sat ud af en bolig.

*Kilde:*

*Brugerundersøgelse fra 2015*

**”FUNKTIONELLE HJEMLØSE”**

En hjemløs kan godt have en lejlighed uden at bruge den. De kaldes ’Funktionelt hjemløse’ og sover på gaden eller på et herberg, hvor de trives sammen med andre. De funktionelt hjemløse tælles med som hjemløse, hvis de opholder sig på et forsorgshjem eller på gaden, når optællingen foregår.

*Kilder:*

*Hjemløshed i Danmark 2022 (Det Nationale Forsknings- og analysecenter for Velfærd – VIVE) og Hus forbi. Værd at vide: hvad der en hjemløs.*

**HOUSING FIRST**

Housing First er en helhedsorienteret tilgang til hjemløshed, hvor borgeren som det første tilbydes en selvstændig bolig, som udgangspunkt for at komme videre med sit liv. En stabil boligsituation er forudsætningen for at stabilisere den hjemløses situation. Fx i forbindelse med psykisk sygdom, misbrug og socialt netværk. Det skal derfor være en permanent bolig med en fast tidsubegrænset lejekontrakt. Er boligen tidsbegrænset giver det øget stress og gør det vanskeligere at komme vider i livet.

Under Housing First-programmer tilbyder kommunerne forskellige typer af boliger til hjemløse. Boligen kan variere i forhold til lokation, budget og behovene. Boligtyperne kan være:

* Lejligheder i lejeboliger: Det kan være lejligheder på det private marked eller boliger, der er reserveret hjemløse i samarbejde med boligselskaber/ejendomsselskaber.
* Støttet boliger: Boliger med sociale støttefunktioner til hjemløse. Der kan være tilknyttet et team af fagfolk, der hjælper med f.eks. fysisk og mental sundhed, jobtræning og misbrugsbehandling.
* Overgangsboliger: Midlertidige boliger, der tilbydes som en del af overgangen fra hjemløshed til permanent bolig. Det kan være opholdssteder som herberger, midlertidigt husly og adgang til støttetjenester, indtil permanent bolig findes.
* Modulære- eller containerboliger: Disse boligtyper bygges af modulære eller containerbaserede konstruktionsteknikker. Boligerne kan opføres hurtigt for at imødekomme behovene hos hjemløse.

I Københavns og Frederiksberg kommuner er Housing First-tilgangen bl.a. blevet implementeret ved brugen af klyngeboliger til hjemløse. Det er et boligkoncept, der også kaldes ”skæve boliger”, som er en særlig boligtype, der er målrettet til borgere, der ikke er i stand til at bo i en almindelig bolig. Det er selvstændige boliger med eget bad, toilet og køkken på 35 – 45 kvm. Erfaringer fra kommunerne er, at det er bedst, hvis boligerne bygges i solide materialer. Boligerne skal desuden være handicapvenlige.

Formålet med klyngeboliger er at skabe et miljø, hvor hjemløse kan føle sig trygge og samtidig have adgangen til den nødvendige støtte. Klyngen kan fungere som et socialt netværk, hvor beboerne kan dele erfaringer, støtte hinanden og opbygge fællesskaber. Boligerne placeres ofte på et særligt område. Det kan f.eks. være et DSB-område, der ikke længere benyttes, eller et område, der ligger lidt afskærmet, så de hjemløse kan være sig selv og have en anderledes boligkultur, der ikke generer andre.

Boligerne kan kombineres med et fælles område, hvor en bygning kan have et fælles vaskeri, fælleslokaler og et kontor, der bruges som støttefunktion i forhold til socialrådgivning, sundhedspleje, misbrugsbehandling, jobtræning og andre former for støtte.

Et billede, der indeholder tekst, skærmbillede, træ, Multimediesoftware

Automatisk genereret beskrivelse

Byggeriet kan etableres i et samarbejde med et alment boligselskab og kommunen. Mulighederne er omtalt i BEK nr 75 af 28/01/2020 §12.

Der kræves vedtagelse af et lokalplantillæg, og dermed en høringsproces, før der kan etableres skæve boliger.

**VISITATION OG ANVISNINGSRET**

Det er kommunerne, der skal træffe beslutning om, hvem der skal bo i de skæve boliger. Kommunens visiterer den enkelte borger til en skæv bolig på baggrund af en individuel vurdering af den enkeltes behov for støtte for at komme ud af hjemløsheden, samt borgerens mulighed for indpasning og samspil med de øvrige beboere. Visitationen kan også ske i et samarbejde mellem kommunen og eventuelle samarbejdspartnere, f.eks. Overførstergården. Det vil under alle omstændigheder være en god ide at inddrage den sociale vicevært i visitationen af beboere.

**SOCIAL STØTTE TIL BEBOERNE**

Samtidig giver bekendtgørelsen mulighed for at få støtte til en social vicevært, der kan ansættes i en periode på op til tre år. Tilskuddet kan maksimalt udgøre 300.000 kr. pr. år i tre år, hvorefter det forventes, at kommunen overtager den fulde finansiering af ordningen. Dette forudsætter at der er tale om 10 skæve boliger eller flere. Projekter, der består af mindre end 10 skæve boliger, vil få en tilsvarende reduceret støtte. Dog er det en betingelse for støtte generelt, at der er mindst tre boliger, som er tilknyttet den sociale vicevært.

Ved udbetaling af et årligt tilskud skal der, ifølge tidligere gældende praksis for ordningen, indsendes et revisorgodkendt regnskab.

**PROJEKTETS ØKONOMI**

Som nævnt kan staten yde støtte til byggeriet på op til 500.000 kr. pr. bolig. Den resterende anskaffelsessum for boligerne finansieres ofte som et realkreditlån med kommunal garanti. Garantien skal ikke medregnes i den kommunale låntagning, som det er tilfældet ved øvrigt alment boligbyggeri. Desuden kan kommunalbestyrelsen beslutte at stille en kommunalt ejet byggegrund vederlagsfrit til rådighed for etablering af skæve boliger. Denne finansiering gør det muligt at opnå et huslejeniveau, så boligerne kan udlejes til personer med lav betalingsevne.

Trafik- Bygge og Boligstyrelsen har udstedt en bekendtgørelse om fremme af udviklingen af opførelse af skæve boliger. Bekendtgørelsen trådte i kraft den 1. februar 2020. Bekendtgørelsen giver desuden tilladelse til opførelse af skæve boliger i eksisterende byggeri, men det sker uden statslig støtte. Bekendtgørelsen har en differentieret tilskudsmodel, hvorefter der kan ydes et højere tilskud til visse kommuner.

**JURA OG VEJLEDNINGER**

Opførelsen af skæve boliger tager udgangspunkt i lovgivning og vejledninger vedrørende den almene boligsektor, sociallovgivningen, og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Et ændret lovgrundlag for indsatsen mod hjemløshed er under udarbejdelse. Det drejer sig om en ændring af Lov om Social service[[1]](#endnote-1).

*Relevant lovgivning*

* Lov om almene boliger
* Serviceloven
* Planloven

**RELEVANTE BEKENDTGØRELSER OG NOTATER**

BEK nr. 75 af 28/01/2020 Bekendtgørelse om skæve boliger indeholder reglerne for tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til socialt udsatte[[2]](#endnote-2). Den beskriver rammer og regler for oprettelse af skæve boliger, herunder betingelserne for ansættelse af en social vicevært og muligheden for vederlagsfrit at råde over en byggegrund.

Bolig og planstyrelsen: Tilskud til skæve boliger. 2023.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Boliger til hjemløse og socialt udsatte borgere. Notat 2019.

**REFERENCER**

**Bekendtgørelse** om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger). BEK nr. 138 af 17/02/2009.Social-, Bolig- og Ældreministeriet.

**Bolig og planstyrelsen**: Tilskud til skæve boliger 2019.

**Benjaminsen, Lars**: Hjemløshed i Danmark 2022– National kortlægning. Vive Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd 2022.

**Møller, Sofie Rosen m fl.** Udviklingen i social ulighed i dødelighed fra 1995-2019. Statens Institut for Folkesundhed, SDU 2023.

**Nicholas Pleace:** Housing First – håndbog. Dansk udgave Socialstyrelsen 2019.

**Socialstyrelsen:** Hjemløs. <https://sbst.dk/voksne/hjemloeshed>

**Statens Institut for Folkesundhed**. (20. marts 2023)

**Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen**. Boliger til hjemløse og socialt udsatte borgere. Notat 2019.

**PROJEKTGRUPPEN**

**Overførstergården**

Tore Imingen, forstander

**Gentofte Ejendomsselskab**

Ole Lund Petersen, formand

**Socialpolitisk Forum i Gentofte**

Kim Tverskov og John Andersen, bestyrelsen

1. UDKAST til Forslag Til lov om ændring af lov om social service (Omlægning af indsatsen mod hjemløshed). Social- og Ældreministeriet. 23. juni 2022. [↑](#endnote-ref-1)
2. BEK nr. 75 af 28/01/2020 (Gældende). Bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger). Trafik- Bygge og Boligstyrelsen. [↑](#endnote-ref-2)