



Notat

Dato: september 2019

Kopi til:

Emne: Udlejning i udsatte boligområder

På baggrund af "Et Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030" er bl.a. anvisnings- og udlejningsreglerne i almenboligloven blevet skærpet, således at der gælder obligatorisk fleksibel udlejning i udsatte boligområder på baggrund af særlige kriterier, som kommunen fastsætter. I Viborg gælder dette for henholdsvis afdeling 8, Ellekonebakken i Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg og afdeling 12, Houlkærvænget i Boligselskabet Viborg.

*§ 60, stk. 4. For almene familieboliger, der er beliggende i et **udsat** boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, og som hverken er omfattet af § 59, stk. 1 og 2, eller § 63, **skal** boligorganisationen anviser ledige boliger efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier. **Kommunalbestyrelsen fastsætter** kriterierne med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet og offentliggør dem. Kriterierne tages op til revision, senest 4 år efter at de er fastsat. Kriterierne bortfalder, når et boligområde ikke længere er et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.*

Særlige udlejningsregler

Generelt skal ledige almene familieboliger udlejes til de boligsøgende, der har højst anciennitet på den almindelige venteliste. Kommunen og boligorganisationerne har dog mulighed for at indgå aftaler og i visse boligområder gælder særlige regler.

Kombineret udlejning, § 51b

Kommunen kan beslutte, at boligsøgende skal **afvises**, når de i mere end 6 sammenhængende måneder har modtaget sociale ydelser (kontanthjælp, integrationsydelse, førtidspension, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse).

Det er kommunen, som skal afgøre, om den boligsøgende kan afvises. Hvis den boligsøgende bliver afvist, er kommunen forpligtet til at anviser den afviste boligsøgende en anden passende bolig.

Kommunen skal årligt indberette til Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen, hvis den har anvendt kombineret udlejning.

I Viborg Kommune kan kombineret udlejning anvendes for afdeling 8, Ellekonebakken i Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg og afdeling 12,

Houkærvænget i Boligselskabet Viborg, da disse afdelinger fremgår af ministeriets liste over afdelinger, hvor kombineret udlejning kan anvendes.

Kommunal anvisning, § 59 stk. 6

I **udsatte** boligområder må kommunen **ikke** anvise ledige boliger til personer, der

- er dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 141 i lov om social service.
- inden for de seneste 6 måneder har fået ophævet lejemålet som følge af grove overtrædelser af god skik og brug,
- ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union eller er omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz, med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentligt anerkendt uddannelsesinstitution.
- i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik, modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller
- i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.

Fleksibel udlejning, § 60

Udlejning efter særlige kriterier giver boligsøgende **fortrinsret** til boliger i de afdelinger, hvor der er indgået en udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationen.

I Viborg Kommune er der indgået aftale med boligorganisationerne om fleksibel udlejning for 12 ½ % af de ledige almene familieboliger.

Udlejning ved annoncering, § 60a

Indtil 50 % af ledige boliger i en **problemramt** boligafdeling (mindst 1.000 beboere og mindst 40% i alderen 18 – 64 år er uden for arbejdsmarkedet), kan udlejes via annoncering til boligsøgende. Herved tilsidesættes den almindelige venteliste. Kommunen og boligorganisationen kan aftale særlige kriterier, som den boligsøgende skal opfylde.

Afvisning af boligsøgende pga. straffeattest, udlejningsbekendtgørelsen § 29

Boligsøgende til en bolig i et udsat boligområde skal, hvis boligorganisationen forlanger det, fremvise en straffeattest. Boligorganisationen kan afvise at udleje til den boligsøgende, hvis der er noget i straffeattesten, som vurderes at have betydning for trygheden i det pågældende boligområde.

Obligatorisk fleksibel udlejning

Som anført ovenfor skal kommunen fastsætte særlige kriterier for obligatorisk fleksibel udlejning i afdeling 8, Ellekonebakken i Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg og afdeling 12, Houkærvænget i Boligselskabet Viborg.

En forudsætning for at obligatorisk fleksibel udlejning fungerer er, at afdelingen rent faktisk har en venteliste med boligsøgende, som kan få fortrinsret og dermed styrke beboersammensætningen.

Det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen, at opfylder ingen personer på ventelisten de særlige kriterier, vil der ske udlejning af ledige boliger efter den almindelige venteliste, hvor boligsøgende med længst anciennitet får anvist den ledige bolig.

Boligselskaberne har ikke kunne oplyse, hvor mange af de boligsøgende som på nuværende tidspunkt står på venteliste til en lejlighed i henholdsvis afdeling 8, Ellekonebakken og afdeling 12, Houlkærvænget, der kan opnå fortrinsret via den obligatorisk fleksibel udlejning.

Derfor kan det overvejes, om der ligeledes skal anvendes udlejning efter annoncering inden der "faldes tilbage" på udlejning efter den almindelige venteliste.

Ved udlejning efter annoncering, vil der i en periode være tomgang og dermed tab i afdelingen. Der er ikke lovhjemmel til kommunal dækning af det tab, som afdelingen risikerer at bliver påført, mens man venter på de boligsøgende, som kan opnå fortrinsret.

Kommunen og boligorganisationerne bør forudgående aftale, hvor stort et tab, der kan accepteres i afdelingen.

BL skriver i sin rapport "De 16 "hårdeste ghettoområder (Dokumentation af de konkrete virkninger af parallelsamfundspakken)" fra oktober 2018, at obligatorisk fleksibel udlejning ikke kan stå alene, men den kan være et supplement til de sociale og fysiske indsatser i området, som ofte arbejder med at øge uddannelses- og beskæftigelsesgraden, styrke civilsamfundet og gøre området mere attraktivt.

Obligatorisk fleksibel udlejning afskærer ikke boligsocial anvisning (efter § 59 til løsning af påtrængende boligsociale opgaver). Man skal dog være opmærksom på, at der er visse personer, der ikke kan anvises en bolig i de udsatte boligområder, jf. § 59, stk. 6 (se ovenfor).

Det bør overvejes, om kommunen og boligorganisationerne skal aftale, at der ikke eller kun i mindre omfang skal være boligsocial anvisning i de udsatte boligområder.

De særlige udlejningsregler for udsatte boligområder betyder, at der er boligsøgende, der reelt afskæres fra at få en bolig i afdeling 8, Ellekonebakken og afdeling 12, Houlkærvænget.