

9. april 2018 (rev. 5. december 2018) - LAMNI

## Notat om visse udlejningsværktøjer i den almene boligsektor

Notatet gennemgår i overordnede træk fem udlejningsværktøjer i den almene boligsektor, som kan anvendes med henblik på at ændre beboersammensætningen.

Notatet inkluderer en beskrivelse af de materielle ændringer ift. værktøjerne, jf. Lov nr. 1322 af 27. november 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.) – i det følgende benævnt Lov nr. 1322.

Ændringerne er beskrevet neden for i boksene.

### **Kombineret udlejning**

Muligheden for kombineret udlejning blev indført som et led i regeringens bekæmpelse af ghettoisering i problemramte områder.

Kombineret udlejning giver boligorganisationen mulighed for at afvise boligsøgende eller dennes ægtefælle uden for arbejdsmarkedet i boligområder (integrationsydelse, uddannelseshjælp, kontanthjælp i over 6 sammenhængende måneder) med i forvejen stor koncentration af beboere uden for arbejdsmarkedet. I stedet skal kommunen anviser en anden passende bolig til den boligsøgende, som er blevet afvist (så vidt muligt senest 6 måneder efter beslutningen om afvisning). På denne måde kan forhindres, at der samles flere ressourcetsvage beboere i samme område.

Efter loven kan reglerne om kombineret udlejning anvendes i boligområder bestående af fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor mindst 40 pct. af beboerne mellem 18 – 64 år er uden for arbejdsmarkedet. Hvis området har mindst 5.000 beboere, er det tilstrækkeligt, at mindst 30 pct. af beboerne er uden for arbejdsmarkedet.

Ressortministeriet beregner og offentliggør hvert år, inden den 1. december, en liste over de almene boligområder, hvor reglerne om kombineret udlejning kan anvendes.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Kommunalbestyrelsen garanterer for boligtagerens opfyldelse af forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Se endvidere afsnittet om økonomiske konsekvenser under punktet ”Kommunal anvisningsret”.

Som et led i kombineret udlejning kan boligorganisationen, efter aftale med kommunalbestyrelsen, undlade at udleje et lejemål i op til 12 måneder med henblik på at afvente den rette lejer. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler hvorledes udgifterne til tomgangsleje skal dækkes.

#### **Lovgrundlag:**

Reglerne om kombineret udlejning blev indsat i almenboligloven med lov nr. 328 af 18. maj 2005, der trådte i kraft den 1. juni 2005.

Lov nr. 1103 af 15. august 2016 om Almene boliger, § 51 b

Bekendtgørelse nr. 1303 af 15. december 2009 (med senere ændringer) om udlejning af almene boliger m.v., §§ 33 og 3

Med Lov nr. 1322 ændres § 51 b, stk. 1, 2. pkt., om kombineret udlejning ved at udvide listen over overførselsindkomster med **ressourceforløbsydelse**. Det betyder, at efter reglerne om kombineret udlejning kan en kommune beslutte, at en boligorganisation ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager eller har modtaget en af de nævnte overførselsindkomster.

Der indsættes et nyt § 51 c (vores fremhævninger):

”I en almen boligafdeling, der er beliggende i et **hårdt ghettoområde**, jf. § 61 a, stk. 4, **skal boligorganisationen** afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.”

Kommunalbestyrelsen skal ifølge bestemmelsens stk. 3 inden udlejning påse, at den boligsøgende og dennes ægtefælle ikke modtager en af de ydelser, der nævnt oven for, og meddeler dette til boligorganisationen. I praksis vil dette indebære, at boligorganisationen må underrette kommunen om en påtænkt udlejning, hvorefter kommunen skal kontrollere, om den boligsøgende modtager en af de nævnte ydelser. Dette vil i sagens natur skulle ske hurtigt for at undgå, at lejemål står tomme i længere tid end nødvendigt.

Kommunalbestyrelsen kan i helt særlige tilfælde dispensere fra bestemmelsen. Kommunalbestyrelsen indberetter hvert år den 1. juli oplysninger om anvendelsen af denne bestemmelse til transport-, bygnings- og boligministeren

§ 51 c må ikke forveksles med kombineret udlejning i § 51b, hvor kommunalbestyrelsen har anvisningsforpligtelse i forhold til de boligsøgende, som er blevet afvist, jf. § 51 b, stk. 9.

§ 51 c træder i kraft 1. juli 2019.

Se definitionen på hårdt ghettoområde i afsnittet om kommunal anvisningsret nedenfor.

### **Fleksibel udlejning – fortrin på ventelisten**

Med fleksibel udlejning kan man som boligsøgende komme længere frem i køen, hvis man opfylder visse kriterier. De fleksible udlejningsregler bygger på ideerne om, at de svage boligområders situation kan forbedres ved at tiltrække mere ressourcerstærke boligsøgende til området ved at give disse en fortrinsret til ledige boliger forud for ventelisten.

Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen. I tilfælde af uenighed om en aftale træffer ressortministeren, efter anmodning fra kommunalbestyrelsen, den endelige aftale om udlejning efter særligt sociale kriterier.

Eksempler på kriterier kan være:

- har **arbejde**
- er under **uddannelse**
- er ramt af **skilsmisse**
- er **senior**
- er **pendler**

Dette instrument benyttes forholdsvist sjældent i Vejle Kommune, idet dette kræver, at der er søgning til de konkrete boligafdelinger, og at der dermed er en venteliste.

Lovgrundlag:

De fleksible udlejningsregler blev indsat i almenboligloven med lov nr. 404 af 31. maj 2000 og trådte i kraft den 3. juni 2000.

Lov nr. 1103 af 15. august 2016 om almene boliger, § 60

Med lov nr. 1322, § 60, stk. 4 gøres fleksibel udlejning **obligatorisk** for almene boliger der er beliggende i et udsat boligområde. (Dette gælder ikke for boliger som er stillet til rådighed for kommunen, jf. anvisningsretten i § 59, stk. 1 eller 2 eller stillet til rådighed som udslusningsboliger, jf. § 63.)

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.

Se definitionen på "udsat boligområde" i afsnittet om kommunal anvisningsret nedenfor.

I boligområder, som ikke defineret som udsat, vil de gældende regler om fleksibel udlejning finde uændret anvendelse efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen.

### Udlejning via annoncering

Formålet med udlejning via annoncering er at stimulere efterspørgslen efter almene boliger fra mere ressourcestærke personer, der fravælger den almene boligsektor pga. manglende tilgængelighed. Herudover er formålet at øge tilgængeligheden for akutte boligsøgende, der ikke har mulighed for at få anvist boliger gennem kommunen.

Udlejning af boliger uden om den almindelige venteliste via annoncering er et redskab, der kan anvendes af problemramte afdelinger. Herved forstås de samme afdelinger, som efter almenboliglovens § 51b kan anvende kombineret udlejning, eller afdelinger som ville kunne falde inde under ordningen om salg af almene boliger efter samme lovs § 75 c.

Det er en forudsætning for udleje via annoncering, at Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår aftale om, at en del af boligerne i et problemramt område skal udlejes på denne måde. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale kriterier for, hvem boligerne kan udlejes til. Maksimalt 50 % af de ledige boliger i en afdeling kan lejes ud uden om den almindelige venteliste via offentlig annoncering.

Lovgrundlag:

Bestemmelsen om udlejning via annoncering blev indsat i almenboligloven med lov nr. 490 af 12. juni 2009 og trådte i kraft 1. januar 2010.

Lov nr. 1103 af 15. august 2016 om almene boliger, § 60 a

Bekendtgørelse nr. 1303 af 15. december 2009 (med senere ændringer) om udlejning af almene boliger m.v, § 35

## Flyttehjælp

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at yde tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter eller udgifter til etablering i ny bolig til lejere, som fraflytter en almen boligafdeling, hvor der er behov for at stimulere fraflytning.

Det er op til kommunen selv, at fastsætte de nærmere vilkår for tilskuddet, herunder hvilke afdelinger, der er omfattet af muligheden for tilskud og afgrænsning af berettiget personkreds. Flyttehjælpen er en frivillig ordning for både kommuner og beboere, som i videst mulige omfang kan tilpasses lokale behov i kommunen.

Det er en forudsætning for tilskuddet, at lejeren flytter til en anden bolig i kommunen.

Lovgrundlag:

Bestemmelsen blev indsat i almenboligloven ved lov nr. 1421 af 21. december 2005 og udvidet ved lov nr. 1612 af 22. december 2010.

Lov nr. 1103 af 15. august 2016 om almene boliger, § 63 c

## Kommunal anvisningsret

Den almene boligorganisation skal efter Kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for Kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille flere familieboliger til rådighed.

Når en bolig er omfattet af kommunal anvisning tilsidesættes regler om ventelister. Når boligen bliver ledig, skal den tilbydes direkte til kommunalbestyrelsen, selvom der er personer på ventelisten.

For at en boligsøgende skal kunne anvises en bolig efter reglerne om kommunal anvisningsret, skal den boligsøgende have et akut boligbehov. Kommunal anvisning kan generelt ske under hensyntagen til beboersammensætningen i de pågældende afdelinger, også i afdelinger, hvor der ikke anvendes kombineret udlejning.

Er boligerne beliggende i et ghettoområde, eller er boligen omfattet af reglerne om kombineret udlejning, er der begrænsninger (4 krav) i forhold til hvem kommunalbestyrelsen må henvise til boligerne til. F.eks. må boliger i et ghettoområde som udgangspunkt ikke henvises til husstande, hvor et eller flere medlemmer af husstanden er dømt for strafbare forhold inden for de seneste 6 måneder eller til statsborgere uden for EU, EØS og Schweiz.

Økonomiske konsekvenser:

Kommunalbestyrelsen skal betale for tomgangsleje (husleje fra det tidspunkt hvor boligen står til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker). Kommunalbestyrelsen garanterer for boligtagerens opfyldelse af forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Lovgrundlag:

Lov nr. 1103 af 15. august 2016 om Almene boliger, § 59

Med lov nr. 1322 sker en skærpelse af anvisningskravene. I § 59, stk. 6 (nye nr. 5-7) fastsættes **supplerende anvisningskrav**, hvorefter ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen og er beliggende i et **udsat boligområde** (nyt begreb, se nedenfor) ikke må anvises til boligsøgende, når et medlem af husstanden i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget:

- integrationsydelse

- uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter aktivloven
- 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.

Begrebet ”**ghettoområde**” erstattes med begrebet ”**udsat område**”, jf. § 61 a.

Begrænsningen ift. hvem kommunalbestyrelsen må henvise boligerne til træder i kraft allerede, når der er tale om et udsat boligområde, som er i fare for at udvikle sig til egentlige ghettoområder.

”Ghettoområder” er defineret som en delmængde af ”udsatte områder”.

I den nye § 61 a defineres bl.a. følgende begreber:

”udsat boligområde” og ”ghettoområder”

Ved et **udsat boligområde** forstås et område, hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.

Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.

Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.

Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Ved et **ghettoområde** forstås et boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af kriterierne oven for er opfyldt.

Ved **hårdt ghettoområde** forstås et boligområde, som de seneste 4 år har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde. For årene 2018, 2019 og 2020 skal betingelserne have været opfyldt de seneste 5 år.