



Bilag 2 Boliger der returneres eller ikke benyttes af den boligsociale anvisning, herunder deleboliger

Der er en mulighed for at boliger, som i dag returneres fra den boligsociale anvisning, fordi de er for dyre for målgrupperne, kan benyttes som varig boligløsning, enten til flygtningefamilier med tilstrækkelig betalingsevne eller som deleboliger for flere flygtninge.

Dette notat beskriver deleboligmuligheden og giver et forsigtigt skøn over, hvor mange flygtninge, der på denne vis kan skabes boliger for pr. år.

Herudover udnyttes anvisningsretten aktuelt ikke fuldt ud i nogle få ejendomme. Forvaltningerne vil gennemgå disse med henblik på fremover at benytte anvisningsretten til boliger til flygtninge.

Der er væsentlige forbehold tilknyttet beregningerne. Dels kender Socialforvaltningen ikke den nærmere rumfordeling af de enkelte lejemål, så vurderingen foretages alene pga. rumantal og husleje. Dels kendes den nærmere sammensætning af de modtagne flygtninge ikke. Forvaltningen ved ikke, hvor mange familier, der vil ankomme eller størrelsen af dem, hvilket er afgørende for betalingsevnen. Forvaltningen ved heller ikke, hvor mange enlige flygtninge i målgruppen for deleboliger, der vil blive modtaget i det kommende år.

Hvad er en delebolig?

Ifølge almenboligloven kan kommunen beslutte, at der indrettes deleboliger (også kaldet kollektive bofællesskaber) til mindst 3 personer i boliger, som består af mindst 3 værelser plus et ekstra værelse, som kan anvendes som fællesrum.

Forslag om lovændring er sendt i høring, hvorefter der kan laves deleboliger også til 2 personer i boliger med 2 rum og et fællesrum. Der vil dog kun være mulighed for at opnå boligstøtte, hvis mindst 3 personer bor sammen.

Kommunen kan ifølge bemærkningerne til lovforslaget dispensere, så der ikke skal være et fællesrum, hvis boligen rummer et køkken, hvor beboerne kan spise sammen mv.

Det er derfor forventningen, at kommunerne medio 2016 kan indrette deleboliger også i 2-3 rums boliger.

26-04-2016

Sagsnr.
2015-0283695

Dokumentnr.
2015-0283695-47

Sagsbehandler
Susan Fiil Præstegaard

Center for Politik

Bernstorffsgade 17
1577 København V

Telefon
5170 7155

E-mail
PA07@SOF.kk.dk

EAN nummer
5798009683052

www.kk.dk

Nuværende deleboliger for udsatte unge

Københavns Kommune og BL's 1. kreds har i udlejningsaftalen aftalt, at Socialforvaltningen i perioden 2015-18 kan anvise i alt 100 unge pr. år til en delebolig. De unge er på vej i uddannelse og arbejde. De visiteres efter særlig procedure til deleboligen og modtager støtte til opbygning af fællesskab i boligen.

Parterne har i implementeringsåret 2015 har oprettet i alt 11 deleboliger med i alt 30 beboere.

Som led i implementeringen har Socialforvaltningen taget stilling til en række problemstillinger, både i forhold til boligen og i forhold til anvisning af unge, der ikke i forvejen kender hinanden.

Følgende principper er fulgt i forhold til boligen:

- Der anvises ikke til boliger, hvor der er gennemgang gennem det ene værelse for at nå fællesrum eller andre værelser af hensyn til de unges privatliv.
- Der skal være spiseplads i køkkenet, for at det kan udfylde funktion som fællesrum, og der dermed kan dispenseres i forhold til lovgivningens krav om antal rum.
- Endelig er det aftalt, at boligerne fordeles ud fra, hvor høj en andel af anvisning den pågældende boligorganisationer har modtaget det foregående år. Visse organisationer er derfor friholdt fra levering af deleboliger

Følgende principper er fulgt i forhold til anvisning af unge:

- De unge visiteres ud fra kommunes kendskab til dem og deres problemstillinger. Visse grupper visiteres som udgangspunkt ikke til deleboliger, f.eks. unge med banderelationer, væsentlig kriminalitet, udadreagerende adfærd eller unge med visse psykiske problemer.
- De unge mødes forud for anvisningen med henblik på at forventningsafstemme og aftale spilleregler i boligen.
- De unge skal være villige til at samarbejde med den mentor, som tilknyttes boligen.
- Der anvises alene unge uden børn

Socialforvaltningen er i dette notat gået ud fra, at flygtninge skal anvises til deleboliger ud fra lignende retningslinjer. Herudover vil forvaltningen undersøge om der er behov for særlige retningslinjer i forhold til anvisning af flygtninge, hvad gælder hensyn til f.eks. køn, alder og nationalitet. Personer, som har søgt eller vil søge familiesammenføring vil derfor ikke være i målgruppen for en delebolig, da der ellers vil være risiko for, at boligerne på sigt får for mange beboere. Beregningerne nedenfor tager udgangspunkt i, at ingen organisationer eller afdelinger friholdes for deleboliger.

Muligheder for oprettelse af deleboliger til flygtninge

I princippet kan alle boliger med mindst 3 rum benyttes til deleboligordningen. Mindre boliger vil kunne benyttes, hvis kommunen kan dispensere fra rumkravet pga. køkken med mulighed for fællesspisning.

Ud fra de boliger, som blev returneret i 2015, kan mulighederne for indretning af deleboliger vurderes. I denne vurdering indgår alene antallet af rum og boligens pris.

Familieboliger returneret i 2015	Husleje max. 5.600 kr. pr. mrd (egnet til delebolig for to)	Husleje 5.600 - 9.900 kr. pr. mrd. (egnet til delebolig for 3)	Husleje 9.900 - 13.200 kr. pr. mrd. (eget til delebolig for 4)	I alt
1 rum	10	3		13
2 rum	67	67		134
3 rum	39	197	7	243
4 rum		44	6	50
5 rum		2		2
I alt	116	313	13	442

Den grønne markering betyder, at boligen ud fra huslejens størrelse og antallet af rum umiddelbart kan vurderes egnet til det givne antal flygtninge, mens blå markering betyder, at boligen kan være egnet, hvis der er et spisekøkken og kommunen dispenserer i forhold til lovgivningens krav om antal rum.

Der skal i forhold til opgørelsen tages tre væsentlige forbehold:

- 1) Indretningen af de pågældende boliger er ikke kendt. Det er derfor ikke afklaret, om der er gennemgang gennem værelser til fællesrum eller andre værelser.
- 2) Hvis rumfordelingen er meget skæv, vil dette afspejle sig i beregningen af huslejen for det enkelte værelse. Store værelser kan blive så dyre, at flygtninge ikke har råd til at bebo dem. Hvis beboerne skal opnå boligstøtte, må enkeltværelser ikke stå tomme.
- 3) Der er ikke taget højde for, om de pågældende boliger er beliggende i områder, som er på ministeriets liste over udsatte eller særligt udsatte områder.

125 boliger blev i 2015 vurderet i forhold til deleboliger og var enten for dyre eller havde en indretning, som ikke gjorde dem brugbare. Disse indgår ikke i ovenstående opgørelse. Man kan dog ikke nødvendigvis herfra slutte, at alle de ovenstående boliger har en indretning, der gør dem egnet til delebolig. Vurderingen af egnethed går alene på antal rum i forhold til flygtninges betalingsevne.

Antagelsen er, at flygtninge, som kan få boligstøtte til boligen, har råd til at betale op til 3.300 kr. pr. måned, mens flygtninge, der ikke kan få boligstøtte (dvs. når 2 deler boligen) hver højst kan betale 2.800 kr. pr. måned.

Ud over de potentielle deleboliger, som kan etableres i returnerede boliger, etablerede Socialforvaltningen i 2. halvår 2015 i alt 11 deleboliger. Dette er en relativt beskedne andel, når 125 yderligere boliger er vurderet til ordningen. Imidlertid skyldes det ikke kun indretning, men også aftalte begrænsninger om placering i områder og boligorganisationer i rammeaftalen om udlejning.

Et forsigtigt bud på, hvor mange boliger, der er egnede til deleboliger for flygtninge i løbet af et år kunne være:

Halvdelen af de boliger, som i skemaet er markeret med grønt, dvs.:

- 23 boliger med 4-5 rum, som prismæssigt er egnede til boliger til 3 personer (svarende til boliger til 69 personer)
- 18 boliger, som prismæssigt er egnede til 2 (svarende til boliger til 36 personer)

10 % af de boliger, som i skemaet er markeret med blå, dvs.:

- 1 bolig med 4 rum, som prismæssigt er egnet til 4 personer
- 20 boliger med 3 rum, som prismæssigt er egnet til 3 personer (svarende til boliger til 60 personer)
- 7 boliger med 2 rum, som prismæssigt er egnet til 2 personer, (svarende til boliger til 14 personer)

Samlet giver dette bud mulighed for etablering af i alt 69 deleboliger til i alt 183 personer.

Det forudsættes i den forbindelse, at deleboliger kan placeres i alle boligorganisationer. Kun områder på den nationale liste over særligt udsatte områder vil være undtaget.

Da aftale først forventes indgået efter sommerferien, er der maksimalt 6 måneder til etablering af deleboliger. Socialforvaltningen vurderer derfor, at der vedr. flygtninge modtaget i 2016 højst kan etableres boliger til deleboliger til halvdelen, dvs. ca. 91 personer inden udgangen af februar 2017.

Udnyttelse af returnerede boliger til anvisning af flygtningefamilier

Familier vil have nogenlunde sammen betalingssevne som 2 personer i delebolig. Der vil derfor også være mulighed for at nogle boliger med gennemgangsrum kan udnyttes til flygtningefamilier.

I forhold til de hidtidige beregninger om flygtninge, har Socialforvaltningen antaget, at der i 2016 modtages 23 familier med i alt 70 personer.

Et forsigtigt bud kan gå på at halvdelen af disse familier kan få en bolig, de har råd til via returnerede boliger i den boligsociale anvisning inden udgangen af februar 2017. Det svarer til at ca. 12 familier med i alt ca. 35 personer kan få en bolig denne vej.

Når boliger til flygtningefamilier alene udvælges blandt boliger, der ikke findes ansøgere til i den boligsociale anvisning, påvirker tildelingen ikke disse ansøgere.

Udnyttet anvisningsret

Forvaltningen har i ganske få tilfælde konkret givet afkald på anvisningsretten ved indgåelsen af den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen - typisk konkret begrundet i boligernes indretning. Som eksempel kan nævnes Signalhuset, hvor 4 beboere deles om et fælles opholdskøkken og to bade-/toiletrum. Den tætte boligform matcher ikke behovene hos den hidtidige målgruppe for boligsocial anvisning, men vil være egnet til foreløbig boligplacering af flygtninge, som skal i uddannelse.

Forvaltningerne vil gå i dialog med relevante boligorganisationer om justering af indgåede udlejningsaftaler, så kommunen får mulighed for fremadrettet at anvise til sådanne boliger, hvor det skønnes hensigtsmæssigt. Forvaltningerne skønner, at der herigennem kan findes anvisningsmulighed til yderligere 20 flygtninge.

Hvor hurtigt kan boligerne etableres?

I alt skønner Socialforvaltningen, at der kan anvises boliger, som ellers ville blive returneret for i alt 126 flygtninge inden 1. februar 2017, hvis de nødvendige aftaler indgås.

Anvendelse af boliger der returneres i dag og boliger, hvor anvisningsretten ikke udnyttes i dag vurderes tilsammen at kunne skabe boligmulighed for i alt 145 flygtninge frem mod februar 2017.

Indenfor udlejningsaftalens rammer er der ikke noget til hinder for, at flygtningefamilier anvises bolig blandt kvoten af boliger til boligsocial anvisning. Socialforvaltningen er derfor allerede opmærksom på, om boliger til anvisning kan benyttes til større familier, forud for evt. returnering af boliger. Hvis flygtninge skulle anvises til de deleboliger, som aktuelt etableres efter udlejningsaftalen, ville det påvirke de unge ansøgere, som er i målgruppen for boligerne.

Socialforvaltningen anbefaler, at der arbejdes videre med en model, hvor returnerede boliger benyttes bredt på tværs af boligorganisationer

og afdelinger til deleboliger for flygtninge. Der bør indgås aftale med BLs 1. kreds om samarbejde om ordningen for flygtninge på samme måde, som der aktuelt samarbejdes om deleboliger til socialt udsatte.

Hvad er forudsætningerne?

Indtil videre er deleboliger til udsatte unge etableret efter aftale med BLs 1. kreds. Der er aftalt særlig visitation og støtte, og der er et tæt samarbejde om ordningen.

Socialforvaltningen anbefaler, at erfaringerne fra denne ordning bringes i spil i forhold til deleboliger til flygtninge. Det er væsentligt, at der på forhånd tages stilling til, hvem, der kan bo sammen, ved en visitationsprocedure og en forventningsafstemning. Det er ligeledes væsentligt, at der tilknyttes en lettere støtte i forhold til at forebygge problemer, både internt i boligen og i forhold til naboer og omgivelser i øvrigt. Der er i overførselssagen ikke bevilget midler til visitation og støtte i forbindelse med oprettelse af yderligere deleboliger, ud over til de 100 unge, som er aftalt. Socialforvaltningen vil forsøge at finde midler indenfor den afsatte ramme til visitation og støtte i 2016, men vil skulle søge yderligere midler til disse formål i budget 2017.

Almene boliger har 3 måneders opsigelse, hvorfor anvisningen typisk modtager besked om ledige boliger, 2-3 måneder før de er ledige. For at oprette deleboliger hurtigt efter en aftaleindgåelse med BL's 1. kreds kan det være nødvendigt at reservere boliger fra medio juni til udlejning umiddelbart efter aftaleindgåelsen, hvis målet om anvisning af 145 personer inden udgangen af februar 2017 skal opnås.

Dermed bliver der en risiko for tomgangsleje for boliganvisningen i perioden frem mod eventuel aftaleindgåelse. Denne udgift kan dog hjemtages via statsrefusion for tomgangsudgifter i forbindelse med boliger til flygtninge.