



Frikommunenetværk om billige boliger og fleksible boligløsninger

ANSØGNING

## Bedre udnyttelse af eksisterende boligkapacitet i forhold til deleboligbestemmelsen

<b>Frikommune-netværk</b>	Flere billige boliger og fleksible boligløsninger		
<b>Titel på forsøg</b>	Bedre udnyttelse af eksisterende boligkapacitet i forhold til deleboligbestemmelsen		
<b>Deltager-kommuner</b>	Københavns Kommune (med forbehold for efterfølgende polisk godkendelse konkrete projekter under en forsøgshjemmel)		
<b>Faglig kontaktperson</b>	Susan Fiil Præstegaard		
	<b>Telefon</b>	5170 7155	<b>E-mail</b>
<b>Netværks-koordinator</b>	Kirsten Lund Frandsen		
	<b>Telefon</b>	8940 3026	<b>E-mail</b>
<b>Dato for ansøgning</b>	1. november 2017		

### 1. Beskrivelse af forsøget

I 1. ansøgningsrunde indgav frikommunenetværket en ansøgning om fleksibilitet i deleboligordningen. 1. juni 2017 vedtog Folketinget, at kommunerne i regi af frikommunenetværket kan sikre nødvendig indretning af deleboliger, herunder f.eks. opsætning af skillevægge og låse, og indbo som understøtter fællesskabet i boligen, som f.eks. komfur, køleskab og spisebord. Denne bestemmelse vil givet bidrage til at skabe bedre deleboliger, end det hidtil har været muligt. Den vil dog ikke bidrage til at sikre etableringen af et markant større antal deleboliger.

#### *Mulighed for boligstøtte til to beboere i delebolig*

I 1. ansøgningsrunde indgik ønsket om boligstøtte til to beboere i delebolig i ansøgningen om øget fleksibilitet i deleboligordningen. I svaret fra Økonomi- og Indenrigsministeriet af 1. februar 2017 er det blot konstateret, at ”Forsøg, som udbreder muligheden for at opnå boligstøtte, kan dog ikke imødekommes.”

For at sikre oprettelsen af et større antal deleboliger, end det aktuelt er muligt, genfremsætter frikommunenetværket ønsket om, at der skal

**Aarhus Kommune  
Favrskov Kommune  
Høje-Taastrup  
Kommune  
Københavns Kommune  
Randers Kommune  
Roskilde Kommune**

kunne ydes boligstøtte til deleboliger med to beboere.

I de deltagende kommuner er der en væsentlig mangel på boliger, som er tilstrækkeligt billige til særligt unge under 30 år. Unge studerende deler ofte bolig, mens unge i sociale målgrupper kan have vanskeligheder ved at få adgang til dette private deleboligmarked. Deleboligen er dermed en måde, hvor unge kontanthjælpsmodtagere får kommunal bistand til at opnå en boligform, som mange andre unge benytter.

Kommunerne har rådighed over et stort antal boliger, som ikke kan udnyttes, fordi boligerne er for dyre til sociale målgrupper. F.eks. måtte Københavns Kommune i 2016 returnere over 80 3-rums almene boliger, som prismæssigt var mulige at benytte som deleboliger til 2 personer, hvis der kunne ydes boligstøtte i deleboliger med 2 beboere.

Det har været hævdet, at med to personer i en delebolig, ville der være mulighed for, at par kunne opnå en sådan bolig og herefter få mulighed for en højere boligstørre støtte, end de ellers kunne få, hvis de blev vurderet som par. Netværkskommunerne har ingen interesse i at omgå anden lovgivning. Boligbehovet i kommunerne omhandler primært enlige, mens der er mindre problemer med at finde boliger til husstande, hvori der indgår 2 voksne. Netværkskommunerne vil i forsøget sikre, at beboerne ikke udgør par ved indflytningen via grundig kommunal visitation og matchning af beboerne til de pågældende boliger.

Enlige unge, som modtager kontanthjælp, kan opnå en øget støtte til husleje efter aktivlovens § 34, hvis de ikke kan modtage boligstøtte. For netværkskommunerne er det imidlertid væsentligt, at de unge kan opnå boligstøtte i stedet. Uden boligstøttetilbud vil 2 unge i delebolig ellers opnå en indtægtsnedgang, når de kommer i uddannelse og overgår til SU. Uddannelsessøgende kan ikke opnå støtte til husleje efter aktivlovens § 34. Uden boligstøtte vil 2 unge i delebolig dermed få incitament til netop ikke at starte uddannelse, helt i strid med intentionerne med ordningen og kommunes opsøgende støtte i øvrigt. Herudover er det væsentligt, at der ikke i forhold til de unge gøres forskel på, om man bor to unge i en delebolig eller tre unge.

Endelig ønsker netværket at fremhæve det forhold, at der er flere 3-rums boliger til rådighed end større boliger. 3-rums boliger er ofte også lettere at opdele ligeligt end større boliger, således at lejen fordeles ligeligt mellem lejerne. I større boliger kan rumstørrelserne være ret forskellige, hvorfor lejen af de større rum kan blive for høj for målgruppen.

#### *Mulighed for opkrævning af husleje incl. forbrugsudgifter*

Kommunenetværket indgav også i 1. ansøgningsrunde ønske om mulighed for, at der i deleboliger kan opkræves husleje incl. forbrugsudgifter. Dette ønske er ikke besvaret i tilbagemeldingen af 1.

februar 2017 og genfremstilles derfor med denne ansøgning.

Som beskrevet i netværkets oprindelige ansøgning er det en væsentlig konkret problemstilling i deleboliger, at leverandører af f.eks. el, varme og vand ikke ønsker at registrere flere brugere i det enkelte lejemål. En af beboerne står derfor alene til ansvar for forbrugsudgifter. Det giver store vanskeligheder for disse unge at opkræve bidrag til forbrugsregninger hos de øvrige beboere. Det er særligt en problemstilling, hvis der har været fraflytning.

Samtidig vil det give den enkelte beboer større overblik over egen økonomi, hvis husleje opkræves som leje incl. forbrug. Kommunen har tillid til, at udlejer kan fastsætte en forbrugsudgift, som afspejler det reelle forbrug i lejemålet. Herudover vil opkrævning sammen med husleje sikre, at alle beboere bidrager ligeligt og løbende til disse udgifter.

#### *Deleboliger i privat og kommunalt byggeri*

Aktuelt findes deleboligbestemmelsen i lov om almene boliger. Der findes ikke tilsvarende muligheder i forhold til privat eller kommunalt byggeri. Kommunerne ønsker mulighed for også at kunne indrette deleboliger i andre boligtyper. Dette ønske skyldes de store udfordringer i forhold til anvisning af socialt udsatte og det manglende udbud af tilstrækkeligt billige boliger. Kommunerne har behov for at alle eksisterende boliger kan komme i spil. Herudover kan boliger i flere boligtyper bidrage til en spredning af deleboligerne og hermed af de målgrupper, som anvises til boligen.

#### *Målgrupper*

Målgrupperne for forsøget er de målgrupper, den enkelte kommune benytter deleboliger til, dvs.

- 1) Socialt udsatte unge, som har behov for støtte i forhold til at komme i uddannelse eller beskæftigelse
- 2) Enlige flygtninge, som ikke har ægtefælle eller børn i udlandet, som der på sigt kan ske familiesammenføring med
- 3) Enlige forsørgere med børn eller enlige med delebørn, som modtager kontanthjælp eller andre offentlige ydelser.

Alternativet for disse målgrupper er i dag ofte længerevarende ophold på kommunale tilbud (herberger, krisecentre, botilbud, midlertidige boliger til flygtninge) eller usikre midlertidige boligforhold (venner, familie, decideret hjemløshed). Derved risikeres en større social deroute, som det kan kræve meget tid og mange ressourcer at afværge.

## **2. Mål og forventede resultater**

Kommunerne vurderer, at tilvejebringelsen af et øget antal deleboliger kan understøtte "housing first"-tilgangen og hjælpe den enkelte borger i forhold til at initiere eller fastholde personlig udvikling. Det er en forventet biefekt, at færre borgere i målgruppen vil have behov for

overnatning på botilbud eller anden midlertidig indkvartering, og at der derved frigøres ressourcer i det kommunale budget.

Netværket har følgende forslag til mål:

Kvalitative mål:

- Borgeren oplever mindre ensomhed
- Borgeren oplever, at der opstår et fællesskab i boligen
- Borgeren oplever at få en stabil ramme om sit liv og ro til at arbejde med sociale og beskæftigelsesmæssige udfordringer
- Social deroute forebygges eller afværges
- Borgeren oplever øget overblik over egen økonomi som følge af opkrævning af husleje incl. forbrugsudgifter
- Længden på fastholdelsen af bolig, og hvorvidt flytningen er udtryk for en positiv eller negativ udvikling.

Kvantitative mål:

- Antal borgere der fastholder boligen eller selv finder anden selvstændig bolig
- Borgere med sociale problemer og behov for boligsocial anvisning får bolig integreret i alle områder af byen frem for at være isoleret i områder med særligt billige boliger
- Antal deleboliger der oprettes. Dette måles på antallet af borgere, der flytter i 2 personers deleboliger.
- Deleboligerne spredes geografisk

### **3. Konkrete behov for forsøgshjemler, undtagelser fra gældende lovgivning mv.**

#### *Boligstøtte*

Kommunerne ønsker ensartethed i forhold til bestemmelserne om deleboliger i almenboligloven og bestemmelserne i boligstøtteloven

Hjemlen til deleboliger blev indført i almenboligloven ved lovændring den 21. april 2015. Herefter blev det muligt for kommunerne at anvise nyankomne flygtninge og andre med lav betalingsevne til deleboliger (kollektive bofællesskaber). Det var en forudsætning, at der i den enkelte bolig skulle være mindst 3 beboere. Samtidig blev der i boligstøtteloven givet mulighed for at 3 beboere kunne opnå boligstøtte, selv om beboerne deler køkken.

Den 8. juni 2016 blev almenboligloven ændret således, at deleboliger kan bestå af 2 personer. Der blev imidlertid ikke lavet en tilsvarende rettelse i boligstøttelovens bestemmelse. Dermed kan kommunerne anvise 2 borgere til en delebolig, men beboerne kan alene opnå ret til boligstøtte, hvis der er tale om deleboliger med 3 beboere.

Netværket ønsker at der er ensartede muligheder for boligstøtte, uanset om der er tale om 2, 3 eller flere beboere. Netværket ønsker derfor hjemmel til, at 2 personer i delebolig kan opnå boligstøtte. Det

vil være kommunen, der anviser og derved matcher de unge med hinanden. Det bliver således ikke muligt for par at omgå reglerne om boligstøtte.

#### *Optrævning af husleje incl. forbrugsudgifter*

Kommunerne ønsker mulighed for, at der i deleboliger kan opkræves husleje incl. forbrugsudgifter. Ønsket har baggrund i konkrete problemstillinger i eksisterende deleboliger, hvor én beboer har ansvaret for den samlede boligs forbrug, og dette giver udfordringer, særligt hvis forbruget overstiger indbetalt aconto-beløb.

#### *Boligtyper*

Der bør indføres mulighed for at deleboliger kan oprettes i kommunale og private ejendomme. I forhold til private ejendomme henvises til netværkets ønske om øgede muligheder for samarbejde med private aktører.

Der bør samtidig indføres mulighed for at beboerne i hhv. private og kommunale ejendomme kan opnå boligstøtte.

### **4. Hvordan realiseres de forventede resultater**

Hvis der gives adgang til boligstøtte til 2 personer i deleboliger, vil antallet af benyttede boliger kunne øges væsentligt.

Hvis der gives adgang til at inddrage flere boligtyper, er der en tilsvarende mulighed i forhold til at etablere yderligere deleboliger, end det i dag er muligt.

De målgrupper, som anvises til deleboliger, har en meget sårbar økonomi. Der er tale om borgere, som kommunerne ville anviser en selvstændig bolig, hvis der var selvstændige boliger til rådighed i den rette prisklasse. Boligstøttemuligheden er derfor helt afgørende i forhold til at realisere det antal deleboliger, der er behov for.

Ønsket om at kunne opkræve husleje incl. forbrugsudgifter forudsætter aftaler om dette i den enkelte kommune. Forslaget forventes at vinde tilslutning hos boligorganisationerne.

### **5. Evaluering**

Evalueringkoncept udarbejdes i samarbejde med Vive (tidligere KORA) og vil så vidt muligt sikre, at de kommuner, som deltager i det enkelte forsøg evaluerer forsøget efter ensartede kriterier og mål i forhold til de specifikke målgrupper.

Frikommunenetværket om flere billige boliger og fleksible boligløsninger har valgt at skiftes til at have netværksansvaret.

Københavns Kommune har påtaget sig netværksansvaret i evalueringsfasen og vil derfor indsamle input fra de kommuner, som deltager i det enkelte forsøg, og sikre at der udarbejdes et fælles

resultat i forhold til det enkelte forsøg ved afslutningen af frikommuneforsøget.

Der vil kunne være forskelle mellem de deltagende kommuner i forhold til omfang af forsøg og specifik målgruppe. Der vil i videst muligt omfang blive taget højde for dette i de evalueringskoncepter, som udarbejdes forud for, at det enkelte forsøg i gang sættes.