



Notat

Bilag 2 til besvarelse vedr. hjemløseindsatsen om boligmuligheder

Udslusningsboliger (almenboliglovens § 63)

Bestemmelsen giver mulighed for at borgere i tilbud efter servicelovens § 107 eller § 110 kan fastholde opholdsbetaling, som typisk er lavere end almindelig husleje, hvorfor der er tale om et indirekte huslejetilskud, som kommunen finansierer. I tilskudsperioden har borgeren midlertidig lejekontrakt. Efter 2 år skal borgeren kunne betale huslejen selv, og overgår samtidig til ordinær lejekontrakt. Udfordringen er, at borgere i målgruppen for § 107 og § 110 tilbud er relativt tunge og ofte ikke vil kunne opnå den bedre betalingsevne og dermed overtage boligen indenfor 2 år. Herudover er det en udfordring, at modregningsproblematikken omfatter den almindelige lovbestemmelse, og ikke kun frikommuneforsøget.

I frikommuneforsøget har kommunen fået mulighed for at oprette udslusningsboliger for borgere med sociale problemer og behov for støtte til at få og fastholde en bolig. Herudover kan støtteperioden udvides i op til 5 år. Boligerne kan normalt alene etableres i almene familieboliger. I forsøget kan boligerne etableres også i almene ungdoms- og ældreboliger og i private udlejningsboliger. Dog betyder modregningsproblematikken, at et tilskud ikke gør nogen reel forskel for borgerne i forsøget.

Socialforvaltningen har haft en aftale om udslusningsboliger efter ordinær lovgivning i Lundtoftegade, men da boligafdelingen aktuelt er udpeget som udsat område af staten, vil der ikke kunne anvises nye borgere til ledige boliger. Aftalen er derfor berosat. Nuværende beboere kan blive boende som led i aftalen, men evt. ledige boliger udlejes til almindelige boligsøgende. Når området ikke længere er på listen over udsatte områder, udpeges i stedet nye boliger som udslusningsboliger.

Inklusionsboliger (almenboliglovens § 62a)

I 2017-2019 kunne ministeriet søges om oprettelse af såkaldte inklusionsboliger. Inklusionsboliger er midlertidige almene familieboliger til psykisk og socialt sårbare borgere, og borgeren kan højst bo i boligen i 2 år, hvorefter der skal findes anden boligløsning. Der er ikke mulighed for at borgeren kan overtage boligen. Boligtypen lever derfor ikke op til

27. februar 2020

Sagsnummer
2020-0051201

Dokumentnummer
2020-0051201-8

Sagsbehandler
Susan Fiil Præstegaard

Center for Socialpolitik og
Udvikling
CSU - Voksne og Udvikling
Bernstorffsgade 17
1577 København V

EAN-nummer
5798009683052

www.kk.dk

housing-first strategier, fordi der ikke er tale om et varigt boligtilbud. Man ville kunne opnå støtte til støtte for beboerne, som skulle være forankret i boligorganisationen og til huslejetilskud. Der var i årene 2017-2019 afsat 10 mio. kr. pr. år, men ministeriet påpegede i lovens forarbejder, at for at kunne oprette så mange boliger som muligt, ville ansøgninger med boliger med lav husleje blive foretrukket, så midlerne i stedet kunne gå til støtte. Det er socialforvaltningens forventning, at sådanne tilskud vil være ramt af samme modregningsproblematik som udslusningsboliger.

I frikommuneforsøg har kommunen fået adgang til at oprette inklusionsboliger på eget initiativ og for egne midler og i ældre- og ungdomsboliger og sammen med private udlejere. Eftersom boligerne formentlig er ramt af modregningsproblematikken, har det ikke været relevant at benytte bestemmelsen. Herudover finder forvaltningen at udslusningsboliger i højere grad er i tråd med housing-first principperne, så forvaltningen har prioriteret at arbejde med disse, når der har kunnet indgås aftaler med BL 1. kreds om begge boligtyper.

Startboliger (almenboliglovens § 101a, stk. 1)

Startboliger er almene ungdomsboliger, hvori der ydes en særlig indsats for unge i alderen 18-24 år med behov for bostøtte. Både visitation og støtte forankres i boligorganisationen, som søger om både oprettelse og om økonomiske støtte til ordningen i ministeriet. Der er ingen mulighed for huslejetilskud, og unge skal fraflytte, når de fylder 24 år. Ordningen blev indført i 2012, og der var afsat midler til og mod 2015. Den tidligere regering tilkendegav i 2017 i handleplan til bekæmpelse af hjemløshed, at der ville blive udbudt en ny pulje i 2021. Om dette fortsat realiseres, er uafklaret.

Udfordringen i ordningen er, at visitation og støtte påhviler udlejer, som derfor også får ansvar for eventuelle udgifter til tomgang og istandstættelse. Boligorganisationerne i København har ikke haft interesse for ordningen, dels pga. de økonomiske risici, dels fordi holdningen er, at det er kommunen, der er ekspert i visitation og støtte. Herudover er der et meget begrænset antal tilstrækkeligt billige boliger til rådighed.

Kommunen har som led i frikommuneforsøg fået adgang til selv at oprette og støtte startboliger økonomisk. Muligheden har ikke været søgt udnyttet endnu netop pga. husleje-problematikken. Herudover er aldersgrænsen og det forhold, at man skal fraflytte, når man fylder 24 år – uanset udvikling i øvrigt – ikke i overensstemmelse med housing first tankegangen.

Skæve boliger (Almenboliglovens § 149a)

Målgruppe for skæve boliger er særligt udsatte grupper, der uanset støttemuligheder har vanskeligt ved at tilpasse sig et almindeligt bolig-miljø. Ministeriet yder tilskud til etablering og til en social vicevært i op til 3 år, hvorefter kommunen overtager udgiften. Etableringstilskuddet er et engangsbetrag på højst 400.000. Der er en række krav til boligerne, og der kan normalt ikke ydes støtte til projekter med mere end 15 boliger.

Der er aktuelt 55 skæve boliger i Københavns Kommune og flere på vej, jf. ovenfor. Det statslige tilskud er med til at sikre, at boligerne kan etableres i en pris, som borgerne i målgruppen har råd til at betale. Det er dog ikke simpelt at finde ledige grunde til disse byggerier.

Deleboliger (Kollektive bofællesskaber almenboliglovens § 3, stk. 4)

Deleboliger er almene familieboliger, hvor borgeren får lejekontrakt på et værelse, og køkken og bad deles. Der er i loven krav om, at boligerne enten rummer en fælles stue eller et spisekøkken, hvor fællesskab kan udøves.

Kommunen har siden 2015 arbejdet med deleboliger for unge og flygtninge. Selv om tanken bag deleboligerne bl.a. var at bringe de dyrere og nybyggede boliger i spil, så har det vist sig, at selv når huslejen deles mellem flere, er mange boliger for dyre for målgrupperne. Herudover er mange nybyggede boliger indrettet med meget store køkken-alrum, som gør det vanskeligt at dele boligen op til flere. Der er for få værelser ift. den samlede husleje for boligen.

Der er først mulighed for, at beboerne kan opnå boligstøtte, når 3 personer deler bolig. Det er samtidig forvaltningens erfaring, at der er færre problemer i boligerne, jo færre beboere der er. Samtidig er der langt flere 3-rums boliger til rådighed for anvisning end 4- og 5-rums boliger. Men brugen af 3-rums boliger bliver begrænset, når 2 beboere ikke kan opnå boligstøtte.

Kommunen har i to omgange søgt frikommunefritagelse for boligstøttekravet om 3 personer, men har begge gange fået afslag.

Anvisning til private udlejere (lov om kommunal anvisningsret)

Lov om kommunal anvisningsret indeholder en række barrierer for at samarbejde med private udlejere om anvisning – også selv om den private udlejer ønsker en sådan aftale. Kommunen må alene indgå aftaler, hvis kommunen har et område udpeget på en særlig statslig liste over områder med høj arbejdsløshed. Københavns Kommune har ikke

længere områder på denne liste. Det sidste område – Mjølnerparken – kom af listen pr. 1. december 2019.

Herudover er det en væsentlig barriere, at aftaler med udlejere højst må indgås i 6 år og hverken fornyes, genindgås eller forlænges. Dvs. at aftaler med private udlejere vil have en meget kort levetid.

Som led i frikommuneforsøg har kommunen adgang til at indgå aftaler frem til udgangen af 2021 – uden at der stilles krav om at der er områder udpeget med høj arbejdsløshed. Herudover har kommunen mulighed for at indgå aftaler med en løbetid på op til 12 år, men disse kan fortsat ikke fornyes, genindgås eller forlænges. Socialforvaltningen ønsker at kunne indgå aftaler med private udlejere efter bestemmelser, som ligner vilkårene for almene udlejere.

Midlertidige boliger (dispensation efter planlovens § 19.stk.1)

Der kan efter planlovens § 19, stk. 1. gives dispensation til etablering af midlertidige boliger til studerende på udviklingsarealer med en løbetid på op til 10 år.

Pga. finansieringsreglerne for almene boliger er det ikke muligt at etablere disse boliger som andet end privat byggeri, der derved vil være omfattet af lov om kommunal anvisningsret, jf. ovenfor.

Kravet om, at beboerne skal være studerende, er en anden barriere. Housing First-tankegangen går netop ud på, at det for mange først er muligt at tage skridt mod beskæftigelse eller uddannelse, når de har opnået den trygge base, som en bolig udgør. Det er de færreste unge hjemløse, der kommer i uddannelse, imens de står uden bolig. Det vil derfor – uanset anvisningsregler – være vanskeligt at opfylde kravet om uddannelse.