



Notat

Til Borgerrepræsentationen

Notat om muligt udlejningskriterium for personer med handicap på baggrund af ændringsforslag vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 20. april 2020

Ved Teknik- og Miljøudvalgets behandling den 20. april 2020 af indstillingen om kriterier for privat udlejning i udsatte boligområder vedtog et flertal bestående af Radikale Venstre, Enhedslisten, Socialistisk Folkeparti, Alternativet og Dansk Folkeparti følgende ændringsforslag:

”at partierne pålægger Teknik- og Miljøforvaltningen i samarbejde med Socialforvaltningen at finde en objektiv definition for borgere med handicap, som kan anvendes som et kriterie.”

På baggrund af vedlagte vurdering fra Socialforvaltningen kan Borgerrepræsentationen vedtage følgende yderligere udlejningskriterier som nye at-punkter:

3. at personer, hvor det på tidspunktet for boligens overtagelse er afprøvet og dokumenteret i form af bevilling af førtidspension, at personens arbejdsevne som følge af en funktionsnedsættelse varigt er nedsat i en sådan grad, at det uanset støttemulighederne ikke er muligt for personen at varetage et fast arbejde, sidestilles med personer i arbejde eller under uddannelse.
4. at personer, der på tidspunktet for boligens overtagelse ikke har fået bevilget førtidspension, men kan dokumentere, at de af deres nuværende bopælskommune er bevilget et handicapkompenserende hjælpemiddel eller en handicapkompenserende ydelse, sidestilles med personer i arbejde eller under uddannelse.

Kriterierne skal bidrage til at styrke beboersammensætningen

Udlejningskriterierne skal kunne bidrage til at styrke beboersammensætningen, hvilket ifølge lovbemærkningerne typisk vil indebære, at der stilles krav om tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse. Lovgivningen opstiller dog ikke anvisninger for, hvor hårde eller bløde udlejningskriterier kan være, og Teknik- og Miljøforvaltningen vurderede i den oprindelige indstilling, at det vil være vanskeligt at opstille blødere kriterier end de indstillede, som stadig lever op til lovens intention om at styrke beboersammensætningen. Forvaltningen vurderede derudover, at en undtagelse, af personer med handicap fra kravet om at være i arbejde eller under uddannelse, ville kræve en godkendelse fra Transport- og Boligministeriet af, at udlejningskriteriet fortsat er egnet til at styrke beboersammensætningen.

4. maj 2020

Sagsnummer
2020-0096805

Dokumentnummer
2020-0096805-3

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Almene boliger
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

På baggrund af Socialforvaltningens forslag til personer, der på grund af handicap kan undtages fra kravet om at være i arbejde eller under uddannelse, og på baggrund af Socialforvaltningens oplysning til Teknik- og Miljøforvaltningen om, at det vil være et begrænset antal personer, der kan være en del af denne personkreds, er det dog Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at udlejningskriterierne som helhed fortsat lever op til kravet om at bidrage til at styrke beboersammensætningen. Teknik- og Miljøforvaltningen understreger i den forbindelse, at der er tale om nye regler, og at der ikke foreligger retspraksis på området, der kan tilvejebringe en fortolkning af, hvor "bløde" kriterier en kommune kan vedtage. Når udlejningskriterierne er endeligt vedtaget, vil Teknik- og Miljøforvaltningen sende kriterierne til orientering til Transport- og Boligministeriet.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



Notat

Svar til TMF vedr. kriterier for privat udlejning i udsatte boligområder

Den 21. april 2020 har TMF bedt om bidrag til en bestilling, som er afgivet på TMU den 20. april 2020 i forbindelse med behandlingen af indstilling om kriterier for privat udlejning af boliger i udsatte områder:

“at partierne pålægger Teknik- og Miljøforvaltningen i samarbejde med Socialforvaltningen om at finde en objektiv definition for borgere med handicap, som kan anvendes som et kriterie.”

Indstillingen om kriterier behandles af Økonomiudvalget den 5. maj 2020 og af Borgerrepræsentationen den 14. maj 2020. Sagen behandles ikke af Socialudvalget, at fastsættelse af udlejningskriterier er ressortområde for Teknik- og Miljøudvalget.

Forslag til løsning

Socialforvaltningen har udarbejdet to forslag til løsning, som Teknik- og Miljøforvaltningen kan vælge at arbejde med.

1. Model vedr. førtidspension

Baggrunden for bestillingen er et ønske om, at handicap kan indgå i kriterierne for privat udlejning af almene ejendomme i udsatte boligområder, så der er mulighed for udlejning til denne gruppe uanset tilknytning til arbejdsmarkedet.

Da arbejde eller uddannelse i sig selv giver adgang til udlejning, er udfordringen derfor alene i forhold til de borgere med handicap, der ikke er i arbejde eller uddannelse.

Ud fra princippet om, at mennesker med handicap skal have lige muligheder, vurderes det, at der alene bør fokuseres på de borgere, der ikke har tilknytning til arbejdsmarkedet eller er i uddannelse som følge af deres handicap.

Derfor foreslås det, at kriterium for udlejning til borgere med handicap formuleres som følger:

- At personer, hvor det på tidspunktet for boligens overtagelse er afprøvet og dokumenteret i form af bevilling af førtidspension, at personens arbejdsevne som følge af en funktionsnedsættelse varigt er nedsat i en sådan grad, at det uanset støttemulighederne ikke er muligt for personen at varetage et fast arbejde, sidestilles med personer i arbejde eller under uddannelse.

23. april 2020

Sagsnummer
2020-0098209

Dokumentnummer
2020-0098209-3

Sagsbehandler
Susan Fiil Præstegaard

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

EAN-nummer
5798009683052

www.kk.dk

Dermed vil man rumme den gruppe, der ifølge bestillingen er ønske om at undtage fra krav om beskæftigelse og uddannelse. Et kriterium, der er hæftet op på andre handicapkompenserende ydelser som mer-udgifter, handicaparkering eller andet, vil ramme skævt, da det både kan være personer i og uden for arbejdsmarkedet, der modtager disse. Samtidig kan der være personer, der som følge af handicapet ikke er på arbejdsmarkedet, der ikke modtager disse konkrete ydelser, og derfor ikke vil falde ind under et kriterium baseret på modtagelse af ydelser. Førtdispension bevilges til borgere med handicap men også til socialt udsatte og borgere med psykiske lidelser, som har en varig funktionsnedsættelse og derfor ikke er i stand til at varetage et almindeligt job eller et fleksjob. Imidlertid rummer handicapkonventionens definition også langvarig "psykisk, intellektuel eller sensorisk funktionsnedsættelse" jf. nedenfor om handicapdefinition.

2. Kombinationsmodel med førtdispension og handicapkompenserende ydelser

Ovenstående model kan suppleres med et yderligere kriterium, som kan sikre, at personer, der modtager handicapkompenserende ydelser, men som f.eks. endnu ikke er bevilget førtdispension også omfattes af kriterierne. Dette vil kunne ske med følgende formulering

- At personer, der på tidspunktet for boligens overtagelse ikke har fået bevilget førtdispension, men kan dokumentere, at de af deres nuværende bopælskommune er bevilget et handicapkompenserende hjælpemiddel eller en handicapkompenserende ydelse, sidestilles med personer i arbejde eller under uddannelse.

Baggrund

Som led i den lovgivning om bekæmpelse af parallelsamfund, som Folketinget vedtog i 2018, skal kommunen fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme i udsatte områder (herunder ghettoområder og hårde ghettoområder, der sælges til private købere). Lovens hensigt er, at de valgte kriterier kan bidrage til at styrke beboersammensætningen ved f.eks. at tilgodese boligsøgende med tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse. Kriterierne tinglyses på ejendommen og er gyldige i 10 år efter overtagelsen. De gælder på for eksisterende boliger, som sælges og for nye boliger, der opføres på frasolgt almen grund.

Ved fastsættelsen af kriterier er der et hensyn at tage til eksisterende beboere i udsatte boligområder, hvis bolig sælges til privat udlejer. De vil blive genhuset af den almene organisation, som sælger boligen, men kun beboere, der opfylder kriterierne, vil kunne fortsætte i deres nuværende lejemål. Beboere, der ikke opfylder de vedtagne kriterier for privat udlejning vil derfor blive tvunget til at fraflytte ved salg.

Herudover er det væsentligt, at såfremt en udlejer lejer en bolig ud til en boligsøgende, som ikke opfylder kriterierne, skal udlejer opsige lejeforholdet, uanset om både udlejer og lejer har et ønske om at fortsætte lejeforholdet.

Opmærksomhedspunkter

Socialforvaltningen er opmærksom på følgende forhold:

- Udlejningskriterierne sætter begrænsninger ift. hvem private udlejere i 10 år må udleje boliger til. Der findes ikke er lovregler om f.eks. at føre ventelister, give alle boligsøgende lige adgang osv. Kriterierne afgrænser, hvem en udlejer må udleje til (en "bruttogruppe"). Men udlejer er ikke forpligtet til at følge faste ventelisteprincipper, blandt de, der lever op til kriterierne. At omfatte borgere med handicap, som ikke lever op til kriterier om uddannelse og beskæftigelse til "bruttogruppen", garanterer ikke, at der faktisk vil være sådanne borgere, der opnår en bolig i området. Den private udlejer kan fortsat frit vælge, hvem i "bruttogruppen" vedkommende ønsker at udleje en ledig bolig til.

Objektiv definition på handicap

I handicapkonventionens artikel 1 defineres handicap på følgende måde

"Personer med handicap omfatter personer, der har en langvarig fysisk, psykisk, intellektuel eller sensorisk funktionsnedsættelse, som i samspil med forskellige barrierer kan hindre dem i fuldt og effektivt at deltage i samfundslivet på lige fod med andre."

Hvis definitionen på handicap ifølge handicapkonventionen direkte skal bruges som objektive kriterier i forbindelse med udlejning af bolig, betyder det, at handicappet objektivt skal kunne konstateres eller dokumenteres hos den enkelte borger. Altså fx i form af en attest eller dokumentation for, at borgeren har et handicap omfattet af dokumentationen.

Det er vurderingen, at der ikke findes en samlet operationaliserbar definition på handicap i dansk lovgivning hæftet op på ovenstående definition af handicap, der kan anvendes i denne forbindelse.

En mulighed er derfor at bruge den dokumentation, der findes i form af, at en borger har fået bevilget en handicapkompenserende ydelse, og at der dermed er foretaget en vurdering af, at borgeren har et handicap. Det kan fx være hæftet op på en bestemmelse i serviceloven eller andre lovgivninger. Nedenfor er der beskrevet forskellige muligheder for, hvad man kan bruge som ophæng for et sådant kriterium.

Forslag til mulige kriterier

Målgruppen for handicaptilgængelig bolig

I tilfælde, hvor der ikke kan ske tilretning af en borgers bolig, så den kan gøres egnet som fortsat opholdssted for borgere med handicap, skal kommunen anvise anden egnet bolig, jf. servicelovens § 116, stk. 4.

Boligsøgende, som opfylder denne bestemmelse kunne gives adgang til de private udlejningsboliger, selv om borgeren ikke er i beskæftigelse eller under uddannelse. I givet fald vil det være Borgercenter Handicap, der i København vurderer, om bestemmelsen er opfyldt. Det vil være op til den enkelte kommune, hvordan og om der kan udstedes en attest

om, at borgeren falder inden for målgruppen. Uanset eventuel adgang til private udlejningsboliger, vil kommunen fortsat have en forpligtelse til at anvise borgeren en egnet bolig, hvis nuværende bolig er uegnet.

Socialforvaltningen har ikke kendskab til om der findes boliger med bopliggængelighed i de nuværende udsatte områder.

Valg af målgruppen for handicaptilgængelig bolig som kriterium vil alene omfatte borgere med fysisk handicap, og derfor ikke hele målgruppen i handicapkonventionens definition af handicap.

Målgruppen for Handicapparkeringskort

Parkeringskort kan udstedes til personer, der er godkendt til individuel handicapkørsel og til personer med stærkt reduceret gangdistance eller har funktionsevnedssættelse eller lignende helbredsmæssige forhold, der forringer eller vanskeliggør det at færdes, til at få og fastholde beskæftigelse og til at gennemføre en uddannelse.

Handicapkort udstedes af Danske Handicaporganisationers Brugerservice pga. en lægeerklæring, som beskriver borgerens helbredsmæssige forhold.

Målgruppen for undtagelse kunne afgrænses til borgere, der kan forevise handicapkort.

Valg af målgruppen for handicapparkeringskort som kriterium vil i det væsentlige alene omfatte borgere med fysisk handicap, og derfor ikke hele målgruppen i handicapkonventionens definition af handicap.

Ydelsesmodtagere i Borgercenter Handicap

I Københavns Kommune behandles ansøgninger om handicapkompen-serende ydelser i Borgercenter Handicap. Borgere med tilknytning til Borgercenter Handicap er borgere med handicap. Derved kunne der gives adgang til boligerne i privat udlejning, hvor en beboer i husstanden modtager ydelser fra Borgercenter Handicap.

I så fald vil Borgercenter Handicap på opfordring fra boligsøgende kunne udfærdige en attest for, at vedkommende eller en person i vedkommendes husstand modtager en ydelse.

Udfordringen med et sådant udlejningskriterium er, at der også vil skulle findes løsninger for borgere, som ikke tidligere har opholdt sig i Københavns Kommune, men søger bolig fra en anden kommune.

Som ovenfor beskrevet vil ydelsesmodtagere dog kunne fungere som opsamling ift. de borgere med handicap, som ikke har fået bevilget førtidspension, men heller ikke aktuelt er i beskæftigelse eller under uddannelse.

Førtidspension som kriterium

Mange borgere med handicap er i beskæftigelse eller under uddannelse og vil derfor have adgang til boligerne hos de private udlejere via de almindelige udlejningskriterier, som foreslås af TMF. Socialforvaltningen antager, at private udlejer skal følge de retningslinjer, som

gælder for almindelig fleksibel udlejning i almene boliger. Her opfylder fleksjob, revalidering og andre offentligt støttede jobs udlejningskravene til beskæftigelse.

Et muligt mere generelt kriterium kunne derfor basere sig på, om borgeren modtager førtidspension.

Socialforvaltningen er opmærksom på, at førtidspensionister i de statslige målinger af et områdes udsathed indgår som arbejdsløse. Socialforvaltningen er ligeledes opmærksom på, at det ikke kun er borgere med handicap, der modtaget førtidspension, men også socialt udsatte, borgere med sindslidelse mv.

Målgruppen for førtidspension er borgere, der er fyldt 40 år og hvis arbejdsevne er varigt og så væsentligt sat ned, at vedkommende ikke arbejde i et almindeligt job eller i et fleksjob. Borgere under 40 år kan kun i særlige tilfælde få tilkendt førtidspension.

I sådanne tilfælde vil borgeren i forvejen have dokumentation for opfyldelsen af kravet i form af afgørelsen om tildeling af førtidspension eller blot som en dokumentation af udbetaling af førtidspension. Borgeren skal derfor ikke indhente og betale for lægeattest. Ulempen er, at borgere under 40 år ikke nødvendigvis har kunnet opnå førtidspension, selv om de har et handicap, der giver dem de samme udfordringer på arbejdsmarkedet som borgere over 40 år. Et supplerende kriterium for borgere, der modtager handicapkompenserende ydelser, vil kunne opfange en sådan målgruppe.

Førtidspension kan bevilges til borgere, der ikke har handicap, men f.eks. er socialt udsatte eller har psykiske lidelser, der betyder, at de ikke er i stand til at vare tage et job eller et fleksjob. Imidlertid er der stort sammenfald mellem målgruppen for førtidspension og Handicapkonventionens definition på handicap.

Afgrænsning

Socialforvaltningen har i denne besvarelse ikke forholdt sig til, hvordan denne løsning påvirker de statslige målinger, som udløser udpegning af udsatte områder, herunder ghettoområder og hårde ghettoområder.