



KØBENHAVNS KOMMUNE

Socialforvaltningen

Adm. Direktør

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K
Att. Departementschef Claes Nilas

15. august 2012

Sagsnr.
2012-108501

Dokumentnr.
2012-579398

Kære Claes Nilas

Den 13. juni 2012 behandlede Socialudvalget i Københavns Kommune en sag om udfordringer for boligsocial anvisning i Københavns Kommune, som jeg vedlægger dette brev.

Baggrunden for de nævnte udfordringer er, at de almene boliger i Københavns Kommune i stadig mindre grad matcher den indtægt, som ansøgerne til boligsocial anvisning har. Derfor har Socialudvalget tilsluttet sig, at Socialforvaltningen gør opmærksom på problematikken om manglende sammenhæng mellem unges betalingsevne og antallet af tilgængelige boliger i den relevante prisklasse til såvel de relevante ministerier som til de øvrige forvaltninger.

Den boligsociale anvisning i Københavns Kommune har gennem de seneste år oplevet en markant stigning i antallet af almene boliger, som må returneres, fordi boligens leje er for høj for de grupper, som har behov for en boligsocial anvisning. Socialforvaltningen vurderer, at problemet er stigende. I perioden 2007-09 returnerede forvaltningen mellem 100 og 200 boliger pr. år, mens der i 2011 blev returneret 517 familieboliger eller over 37 % af de modtagne boliger. Hovedparten af boligerne returneres, fordi de er for dyre for anvisningens målgruppe.

Når de modtagne boligers pris sammenlignes med ansøgernes maksimale betalingsevne, viser det sig, at der i 2011 manglede ca. 100 boliger til en leje på under 3.000 kr. pr. måned og yderligere ca. 100 boliger til en leje på under 4.000 kr. pr. måned. Ventetidsopgørelser peger på, at ventetiden er stigende, og at unge under 25 år venter væsentligt længere på en bolig end ansøgere over 25 år. I 2. Halvår 2011 ventede unge under 25 år i gennemsnit 243 dage på en bolig, mens øvrige ansøgere ventede 127 dage i gennemsnit. Det er kommunens vurdering, at forskellen i ventetid skyldes forskelle i betalingsevne.

Dette sker på trods af, at kommunen har en aftale med de almene boligorganisationer om 33 % af anvisningen til såvel familieboliger som ungdomsboliger, og på trods af at kommunen i 2011 og 2012 modtager i alt 250 ekstra boliger målrettet unge eller andre med særlig lav betalingsevne med en husleje på højst 3.000 kr.

Direktionen

Bernstorffsgade 17, 3.
1592 København V.

Telefon
33 17 33 17

Direkte telefon
33 17 32 02

Telefax
33 17 32 04

E-mail
Anette.Laigaard@sof.kk.dk

www.kk.dk

Ud over ventetid og stigningen i antallet af returnerede boliger hviler forvaltningens vurdering om, at der er tale om en stigende problematik på det faktum, at kommunen i 2011 har returneret et væsentligt antal billige boliger, fordi der i de pågældende boligafdelinger var varslet væsentlige huslejestigninger på grund af istandsættelse. Disse stigninger betød, at boligens leje allerede på fremsendelsestidspunktet var varslet forhøjet i et omfang, der bragte boligen udenfor rækkevidde for ansøgerne til boligsocial anvisning.

Forlængede ventetider for Socialforvaltningens målgrupper er kun en del af problematikken. De almene boliger, som fortsat er tilgængelige for Socialforvaltningens målgruppe er koncentreret i relativt få almene boligområder. Derfor koncentrerer de boligsociale anvisninger aktuelt i disse relativt få boligområder med risiko for, at disse områder udpeges som ghettoer eller udsatte områder (områder med høj andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet).

Problematikken er særlig markant i forhold til unge under 25 år. Målgruppen for boligsocial anvisning i Københavns Kommune modtager overvejende kontanthjælp som forsørgelse og har derfor meget begrænset mulighed for at betale husleje. Kommunens opgørelser viser, at mens 28 % af ansøgerne i 2011 var unge under 25 år, udgjorde unge under 25 år 40 % af de aktive ansøgninger pr. 1. januar 2012. Der sker altså en ophobning af unge i den boligsociale anvisning, fordi der ikke er et tilstrækkeligt antal boliger til rådighed i en relevant prisklasse.

Forvaltningen vurderer, at disse unge højst kan betale 3.000 kr. pr. måned i husleje – og netop boliger i denne prisklasse er ved helt at forsvinde i kommunen.

Forenklet stillet op, så er der behov for, at der enten tilvejebringes flere boliger i prisklassen, eller at målgruppens betalingsevne forbedres, hvis kommunen skal løfte sine forpligtelser på en rimelig vis.

Minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen har senest ved brev af 28. juni 2012 afvist Socialborgmester Mikkel Warmings ønske om ændring af loven om kommunal anvisning til privat udlejningsbyggeri.

I lyset af det prisfald, som der har været på området for ejer- og andelsboliger, ønsker vi nu at undersøge muligheden for, at kommunen igen opkøber ejendomme og virker som udlejer i forhold til de målgrupper, som har et akut boligsocialt behov.

Jeg vil derfor sætte pris på en klar tilbagemelding på, om det efter ministeriets mening vil være i overensstemmelse med kommunalfuldmagten, hvis kommunen opkøber

udlejningsejendomme. Såfremt der er særlige forhold eller forbehold, som kommunen skal være opmærksom på, vil jeg også gerne høre om disse. Såfremt ministeriet vurderer, at kommunen ikke efter gældende lov kan opkøbe ejendomme til udlejning, vil jeg bede ministeriet undersøge, om der under de foreliggende omstændigheder kan være grundlag for at give Københavns Kommune en dispensation eller iværksætte et pilotforsøg.

Venlig hilsen

Anette Laigaard