



Kære Social- og boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil

Tillykke med udnævnelsen. Københavns Kommune ser frem til et godt samarbejde.

I 2021 blev der indgået aftale om en bolig-hjemløsepakke. Siden er der vedtaget lov om Fonden for blandede byer, og der har været planlagt lovforslag om omlægning af indsatsen mod hjemløshed. Vi bakker op om en ambitiøs dagsorden om at afskaffe langvarig hjemløshed i Danmark, og kommunen vedtog derfor i sommer en omfattende hjemløseplan.

Vi skriver til dig, da bolig-hjemløse-reformen imidlertid støder på nogle udfordringer, når den skal implementeres i København. Vi præsenterer her i brevet nogle forslag, der kan bidrage til at imødekomme disse udfordringer – forslag vi gerne vil drøfte nærmere på et møde.

Uden ændringer i reformen er der overhængende risiko for, at vi i København ikke lykkes med at indfri ambitionerne bag hjemløse-reformen, og at den i stedet resulterer i markante meromkostninger for kommunen, som vil gå ud over servicen for kommunens borgere.

Årsagen er, at det er en stor udfordring i København at tilvejebringe det forudsatte antal billige boliger. Det gælder både i den eksisterende boligmasse og i forhold til nybyggeri. Efterspørgslen er stor, idet ca. hver fjerde hjemløse i Danmark opholder sig i Københavns Kommune. I denne gruppe er der endvidere en overrepræsentation i København, der opholder sig på herberger. Derfor er det særlig væsentlig for en ambitiøs dagsorden på hjemløsedagsordenen, at vi lykkes i København.

Gennem mere end 15 år har BL 1. kreds og Københavns Kommune haft et tæt samarbejde om at opføre, anvise og udleje almene boliger til udsatte borgere med et boligsocialt behov. Dette langsigtede samarbejde har vist sig at være vellykket - også målt på, at kun ganske få boligområder i dag er på de statslige lister.

Vi har med BL's 1. kreds en ambitiøs udlejningsaftale, hvor de almene boligorganisationer stiller en tredjedel af alle ledige boliger til rådighed. Desværre er disse boliger ikke tilstrækkelige til at løse udfordringen, da størstedelen af dem har en husleje, der overstiger en hjemløses' betalingsevne.

Inden for rammerne af aftalen anvises allerede i dag ca. 200 hjemløse om året til almene boliger i København. Men hjemløsetællingerne viser, at dette ikke er nok for at reducere hjemløsheden.

22-12-2022

Sagsnummer I F2

Dokumentnummer i F2

Sagsnummer i eDoc

Socialpolitik og Udvikling

Bernstorffsgade 17

1577 København V

BL's 1. kreds og kommunen er aktuelt i gang med at forhandle en udlejningsaftale for de kommende fire år fra sommeren 2023. I den forbindelse indgår ambitionerne bag bolig-hjemløseaftalen som et helt centralt element, og vi er enige om at gribe og anvende de nye muligheder, som ligger i bolig-hjemløseaftalen vedrørende bekæmpelse af langvarig hjemløshed. Det er vigtigt for kommunen og BL's 1. kreds, at udlejningsaftalerne både skaffer boliger til udsatte borgere, men også samtidig sikrer en varieret og socialt bæredygtig sammensætning i de almene boligområder.

I forhandlingerne er det blevet klart, at boligsiden pga. koncentrationsproblematikker i forhold til udsatte borgere er stærkt bekymret for at øge den boligsociale anvisning. Kommunen har ikke anledning til at betvivle, at denne bekymring er reel.

Det betyder, at vi har måttet konstatere, at det ikke er muligt at forhandle en model på plads i København, der kan fremskaffe et tilstrækkeligt antal billige boliger i takt med indfasningen af hjemløse reformen.

Vi har derfor udarbejdet nedenstående forslag til justeringer af reformen. De fleste af forslagene er uddybet i de høringssvar, som kommunen har udarbejdet til lovkomplekset for bolig- og hjemløse aftalen, og som vedlægges denne henvendelse. Vi foreslår:

- At indfasningen af refusionsomlægningen i forhold til herbergsophold forlænges, således at Københavns Kommune får bedre forudsætninger for at tilvejebringe det antal billige boliger, der er nødvendige for, at omlægningen kan få den tilsigtede effekt.
- At tidsperioden, hvori der kan gives tilsagn om tilskud til boliger med et huslejespænd på 4.500-5.000 kr., forlænges ud over 2023. Kommunen har fået en rammebevilling til at etablere 350 boliger med tilskud i 2023, men bl.a. af ovennævnte grunde kommer kommunen ikke til at kunne realisere dette i 2023. Samtidig er de 350 boliger helt centrale for kommunens hjemløseplan.
- At der skabes mulighed for at give midlertidigt tilskud både til et lavere og højere huslejeniveau end de 4.500-5.000 kr./md. Hermed kan flere boliger anvendes til anvisning, og anvisningerne kan spredes til flere boligafdelinger.
- At det permanente, statslige tilskud til nybyggeri revurderes for at sikre, at det reelt kan lykkes at opnå den ønskede husleje på 3.500 kr. i København. Københavns Kommune har i sit høringssvar til lovforslaget om Fonden for Blandende Byer tidligere beregnet, at hvis man skal opnå en husleje på ca. 3.500 for en 55 m² bolig i København, vil det være nødvendigt at øge tilskuddet til ca. 763.100 kr. For at undgå, at vores forslag medfører reduceret støtte til andre kommuner, kunne tilskuddet til København fx fokuseres på færre boliger. Det vil sige et større tilskud pr. bolig, men færre boliger.

For yderligere at styrke mulighederne for at lykkes med implementering af reformen og ambitionen om at afskaffe hjemløshed i Danmark, vil vi også foreslå følgende:

- At der gives mulighed for at kommunen kan indgå aftaler om etablering af udslusningsboliger med private udlejere.
- At der i tilskudsboligerne kommer tilsvarende bestemmelser som i udslusningsboliger om, at det er en forudsætning i tilskudsperioden, at den relevante støtte ydes og modtages. Dermed sikres, at borgere, der opgiver støtte, i stedet tilbydes et relevant alternativ, fx en botilbudsplads.
- At mulighederne for at få statsrefusion på kommunens udgifter til bostøtte udvides, så det også kommer til at gælde for borgere i eller i risiko for hjemløshed, der ikke har haft forudgående ophold på herberg (på samme måde som det er foreslået i det endnu ikke fremsatte lovforslag om udvidelse af ordningen om udslusningsboliger).
- De almene boligorganisationer har også peget på muligheden for, at de som supplement gives mulighed for at etablere mindre grupper af midlertidige boliger, med huslejetilskud. Formålet er at skabe en slags overgangsbolig med huslejetilskud for en mindre del af udsatte borgere, hvor det efter en periode i samråd med borgeren kan vurderes, om den pågældende er boparat til en egentlig almen bolig. Det kan fx ske i byudviklingsområder, som først om 10-15 år skal egentlig udvikles.

Vi håber, at ministeren snart vil mødes med os for at drøfte ovenstående muligheder.

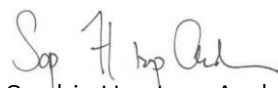
Med venlig hilsen



Karina Vestergård Madsen
Socialborgmester



Line Barfod
Teknik- og miljøborgmester



Sophie Hæstorp Andersen
Overborgmester



Københavns Kommunes hørings svar til forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om social service (Udvidelse af ordning om udslningsboliger og indretning af bofællesskaber m.v.)

Social- og Ældreministeriet har d. 13. juni 2022 sendt et forslag om ændring af almenboligloven, almenlejeloven og serviceloven i høring. Lovforslaget er en udmøntning af dele af de boliginitiativer, der fremgår af "Aftale om etablering af fonden for blandede byer - flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed" indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet) og Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Kristendemokraterne og Socialistisk Folkeparti d. 26. november 2021.

1. Generelle bemærkninger

Københavns Kommune glæder sig over, at kommunerne med lovforslaget gives flere redskaber, der kan anvendes til at tilvejebringe betalbare boliger til udsatte borgere med en lav betalingsevne.

Med lov om Etablering af fonden for blandede byer og anvendelse af fondens midler og Landsbyggefondens driftsstøtte m.v., som vedtaget d. 9. juni 2022, fik kommunerne en række nye redskaber, der skal fremme etableringen af almene boliger, herunder billige boliger til borgere med den laveste betalingsevne. Henset til manglen på de billigste boliger samt de omfattende prisstigninger på byggematerialer m.v., der pt. har sat store dele af det almene boligbyggeri i stå, er det positivt, at det med det foreliggende lovforslag foreslås at give bedre muligheder for at bringe den eksisterende boligmasse i spil ift. udsatte borgere med en lav betalingsevne, der har potentiale for over få år at forbedre deres indtægtsgrundlag og dermed øge det niveau af husleje, de kan betale.

2. Bemærkninger til de enkelte bestemmelser i lovforslaget Indretning af bofællesskaber

Med lovforslaget foreslås det at give kommunerne mulighed for at afholde de udgifter, der er nødvendige for at indrette en almen familiebolig til et kollektivt bofællesskab, herunder også de udgifter, der er nødvendige for at overholde byggelovens bestemmelser eller øvrige bestemmelser, som er udfærdigede i medfør af byggeloven. Det foreslås desuden, at kommunerne kan dække udgifter til opvarmning af ledige værelser i et bofællesskab ifm. kommunal anvisning.

06-07-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 9650

Dokumentnummer i F2
1551760

Sagsnummer i eDoc
2022-0196870

Socialpolitik og Udvikling
Bernstorffsgade 17
1577 København V

Københavns Kommunes bemærkninger

Københavns Kommune finder det positivt, at kommunerne gives mulighed for at afholde nødvendige udgifter til indretning af bofællesskaber (i Københavns Kommune også kaldet "deleboliger") samt til opvarmning af værelser, der i en periode står ledige.

De nuværende pris- og huslejeniveauer på det københavnske boligmarked gør det svært for borgere med den laveste betalingsevne at finde et sted at bo. For nogle af disse borgere kan en delebolig være en god løsning, og fx ift. flygtninge i København vurderes det, at der fortsat er behov for at kunne anvende muligheden for at anvise en delebolig.

Københavns Kommune har tidligere benyttet disse muligheder ifm. deltagelse i frikommunenetværk om flere billige boliger og fleksible boligløsninger. Ordningen har her vist sig at være særligt væsentlig ift. oprettelse af skillevægge, installering af nødvendige hvidevarer samt møblering af fællesarealer, der har gjort det muligt at anvende boliger som deleboliger, der ellers ikke ville have været egnede til formålet. Fx har muligheden for at kunne indkøbe de mest basale hvidevarer vist sig at være helt afgørende for etableringen af deleboliger, da målgruppen for boligerne har lave ydelser og dermed oftest ikke selv har råd til at investere i fx komfur og køleskab.

Københavns Kommune finder det ligeledes positivt, at der med lovforslaget gives mulighed for, at kommunerne kan afholde de nødvendige udgifter til brandsikring og certificeret brandrådgivning ifm. omdannelse af familieboliger til deleboliger, da dette kan være med til at sikre en fortsat adgang til ordningen.

Københavns Kommune bemærker, at det af høringsmaterialets afsnit 3.2.2. fremstår, som om målgruppen for deleboliger er personer i hjemløshed med særlige sociale problemer eller personer, der risikerer at ende i hjemløshed. Deleboliger kan ifølge Vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger udlejes til alle boligsøgende, men vil typisk være relevant for boligsøgende med lave indkomster, herunder kontanthjælpsmodtagere, unge studerende og flygtninge. Københavns Kommune vil anbefale, at denne bredere målgruppe opretholdes.

Det er Københavns Kommunes erfaring, at boligformen langt fra er egnet til alle borgere i hjemløshed eller risiko herfor, givet målgruppens ofte komplekse sociale udfordringer. Københavns Kommune har omvendt haft gode erfaringer med anvisning af deleboliger til unge, som falder inden for kommunens målgruppe for boligsocial anvisning generelt. Ved at anvende deleboliger til bl.a. denne målgruppe fremmes mulighederne for at tilvejebringe boliger til de mest udsatte borgere, herunder borgere i hjemløshed, da de borgere, som anvises deleboliger, dermed ikke optager boliger, som de mest udsatte borgere vil kunne anvises til. Anvendelse af deleboligordningen udvider på den

måde det samlede antal boliger, der kan anvendes til boligsocial anvisning.

Det har været et specifikt ønske fra Københavns Kommune også at få hjemmel til at afholde de udgifter, der måtte være ifm. tilbageførsel af deleboliger til familieboliger, og kommunen kvitterer derfor for, at ønsket er blevet imødekommet i lovforslaget, som det er fremsendt.

Københavns Kommune vil foreslå, at de nødvendige udgifter til indretning af bofællesskaber/deleboliger, herunder til brandsikring og certificeret brandrådgivning, konteres på "Overførsler m.v.". Udgifter vedr. ældreboliger (herunder bl.a. brandsikring) konteres, jf. Indenrigsministeriets autoriserede kontoplan, på funktion 0.25.19 "Ældreboliger". Udgifter på denne funktion bogføres, jf. Indenrigsministeriets autoriserede kontoplan, som Overførsler m.v. Idet kommunerne visiterer borgere til både ældreboliger og deleboliger, hvor beboeren bor efter almenboligloven, bør brandsikring af deleboliger kunne sidestilles med brandsikring af ældreboliger, hvorfor udgifter hertil bør konteres på Overførsler mv. for at sikre konsistens.

Københavns Kommune finder, at bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2 (side 26-27) anvender begreber og formuleringer, der kan læses på en måde, der kan skabe forvirring, hvorfor kommunen finder anledning til at præcisere de relevante afsnit om byggetilladelseskravet.

Kommunen som byggemyndighed arbejder ud fra en anden definition og forståelse af bofællesskaber end det, der forstås efter almenboligloven. I byggelovmæssig henseende fungerer og forstås/defineres et bofællesskab som bolig for én husstand og dermed med én lejekontrakt for boligen, og det er en boform, der ikke vil forudsætte nogen myndighedsbehandling. Anderledes forholder det sig, hvis boligen bliver opdelt således, at boligens værelser udlejes på separate lejekontrakter. Dette vil byggemyndigheden betragte som en anvendelsesændring, da boligen går fra at være én bolig til at bestå af flere boligenheder, og det vil være en ændring af de brandmæssige forudsætninger. En sådan opdeling af boligen i enkeltværelser, der udlejes på særskilte lejekontrakter, vil i sagsbehandlingen blive sidestillet med kollegieværelser. Eksemplet med hotel på side 26 mf. i lovforslagets bemærkninger er derfor ikke retvisende i forhold til den måde, som en byggeansøgning vil blive sagsbehandlet på, hvis der bliver ansøgt om opdeling af en bolig i enkeltværelser til udlejning på særskilte lejekontrakter.

Københavns Kommune har noteret sig, at § 27, stk. 3, i lovebekendtgørelse nr. 831 af 25. juni 2018 om frikommunenetværk vedrørende kollektive ungdomsboligbofællesskaber i nybyggeri ikke videreføres. Bestemmelsen har ikke været anvendt i Københavns Kommune. Kommunen finder, at det bør gøres muligt at etablere kollektive ungdomsboligbofællesskaber ved ommærkning af eksisterende familieboliger. Kommunen er indforstået med, at en sådan ordning falder uden for formålet med nærværende lovforslag.

Udvidelse af ordning om udslusningsboliger

Med lovforslaget foreslås det at udvide målgruppen for udslusningsboliger, så den fremover også omfatter kvinder på krisecentre samt borgere med betydelig nedsat psykisk funktionsevne eller særlige problemer, som har brug for hjælp til at opnå og fastholde en bolig, uanset om disse borgere indtil anvisningstidspunktet har haft ophold på boformer efter servicelovens §§ 107 eller 110. Derudover foreslås det at give kommunerne mulighed for at anvende almene ungdomsboliger og ældreboliger til udslusningsboliger, og tilskudsperioden foreslås forlænget, således at der kan gives tilskud i op til fem år i stedet for to år som nu.

Københavns Kommunes bemærkninger

Københavns Kommune finder det positivt, at de udvidede muligheder for anvendelse af udslusningsboliger fra frikommuneforsøget om flere billige boliger og fleksible boligløsninger nu gøres permanente, samt at målgruppen foreslås udvidet til at omfatte borgere med ophold efter servicelovens § 109.

Københavns Kommune bakker op om, at det foreslås, at udslusningsboligerne også fremadrettet skal kunne anvendes af en bredere målgruppe, således at udslusningsboligerne kan være et redskab til tidlig forebyggelse ift. at afværge truende social deroute og forebygge ophold på botilbud. Det vurderes således at være positivt, særligt for målgruppen af unge, at der lægges op til en permanentgørelse af muligheden for at få anvist en udslusningsbolig uden forudgående ophold på botilbud.

Som det beskrives i lovforslaget, kan en almen boligorganisation efter § 63 i almenboligloven indgå aftale med en kommunalbestyrelse om at stille ledige almene familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning af boligerne som udslusningsboliger. Det er dog Københavns Kommunes erfaring, at det ikke er alle boligorganisationer, der siger ja til at stille boliger til rådighed. Københavns Kommune bemærker, at det er uhensigtsmæssigt, at det er muligt for boligorganisationer ikke at være en del af udslusningsboligordningen, selvom der er indgået en generel udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationerne. Baggrunden er, at ordningen nødvendigvis vil blive en central del af de værktøjer, som kommunerne har til rådighed for at bekæmpe hjemløshed og til at indfri ambitionerne i den politiske aftale, der ligger til grund for denne del af lovforslaget. Dette skal ses i lyset af de store vanskeligheder, der fortsat vil være med at etablere tilstrækkeligt billige boliger til hjemløse og andre udsatte borgere.

Det fremgår af lovforslaget, at det er en betingelse for at anvende almene ældreboliger som udslusningsboliger, at der ikke generelt er efterspørgsel efter ældreboliger fra den berettigede personkreds. Københavns Kommune ønsker på den baggrund svar på, om det er korrekt forstået, at det ikke vil være muligt at etablere udslusningsboliger i ældreboliger i en situation, hvor der er efterspørgsel efter ældreboliger generelt, men hvor en borger med handicap inden for målgruppen for

ældreboliger kun vil kunne anvise bolig med brug af udslusningsstøtte.

Det fremgår af lovforslaget, at anvisning af ungdoms- og ældreboliger som udslusningsboliger "skal ske på baggrund af en vurdering af beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvise til. Ved anvisning af udslusningsboliger er kommunerne forpligtede til at følge udviklingen i beboersammensætningen for at sikre velfungerende og attraktive boligområder."

Københavns Kommune vil opfordre til, at de konkrete krav i denne forbindelse beskrives tydeligt i forarbejderne eller i en medfølgende vejledning, herunder den tænkte opgavefordeling mellem kommune og boligorganisation. Det vil fx være gavnligt, hvis det tydeliggøres, om der skal tages stilling til beboersammensætningen ifm. hver enkelt anvisning eller mere generelt på afdelingsniveau eller områdeniveau, og i så fald hvem der skal gøre det.

Det ville desuden være gavnligt, om det af forarbejderne eller en medfølgende vejledning også blev tydeliggjort, om der skal anvendes midlertidige lejekontrakter ifm. brugen af udslusningsboliger, eller om udslusningsboliger skal udlejes på permanente lejekontrakter med særlige vilkår i en afgrænset periode.

En uklarhed, det ligeledes ville være godt at få præciseret, er, hvilken kommunalbestyrelse, der skal anvise til udslusningsboliger i tilfælde, hvor borgerne skifter opholdskommune. Situationen kan illustreres ved et tænkt eksempel, hvor en borger flytter fra Kommune A og tager ophold på et herberg i Kommune B. Borger skifter dermed opholdskommune. Spørgsmålet er, om Kommune B dermed bliver beslutningsdygtig ift. almenboligloven, jf. retssikkerhedslovens § 9, stk. 1 og 2. Og i så fald hvilket incitament Kommune B vil have til at anvise en udslusningsbolig til en borger, som kommunen dermed vil kunne komme til at overtage det økonomiske og sociale ansvar for. Den mest hensigtsmæssige løsning vil ofte være, at det er kommune A, som får opgaven med at sikre borgeren en varig boligløsning inden for de almene boliger, som er beliggende i kommune A.

Den beskrevne problemstilling er ikke ny, men vil formentlig blive mere aktuel med den foreslåede lovændring, når målgruppen for udslusningsboliger udvides til også at omfatte borgere, der ikke har ophold på botilbud, fx personer med diffuse gadeophold, ophold mellem herberger o.l.

I den forbindelse er det Københavns Kommunes vurdering, at lovforslaget vil medføre et behov for ekstra sagsbehandlerressourcer, da der vil være et behov for dels mellemkommunal koordinering, dels koordinering med boligorganisationerne, som ligger ud over det, der er i dag.

Det vil i samme forbindelse være gavnligt at få præciseret, om kommunalbestyrelsen er forpligtet til at anvise bolig til borgere fra andre kommuner med ophold efter servicelovens § 109 på et krisecenter beliggende i kommunen, jf. formuleringen i Aftale om etablering af Fonden for blandede byer, hvoraf det fremgår, at borgere, der har brug for en bolig efter ophold på et krisecenter, efter en konkret vurdering bør prioriteres i den kommunale boligsociale anvisning, uanset om det er borgerens hjemkommune eller ej.

Det fremgår af side 13 i lovforslaget, at "Hensigten med udslusningsboliger er, at borgeren efter en udslusningsperiode kan overtage boligen på almindelige lejevilkår, hvilket indebærer, at boligtypen ikke er tiltænkt boligsøgende med en varigt nedsat funktionsevne med behov for vedvarende støtte og uden udsigt til den nødvendige indtægtsforbedring.". Det vil være hensigtsmæssigt, hvis lovgivningen ikke udelukker borgere med en varigt nedsat funktionsevne og vedvarende behov for støtte fra ordningen, som dog har et potentiale for at forbedre deres indtægtsgrundlag, ofte fordi de muligvis kan tildeles førtidspension inden for en kortere årrække, eller fordi der alene er tale om fysiske handicap eller lettere psykiske handicap, og de derfor muligvis kan komme i hel eller delvis ordinær beskæftigelse.

Af høringsmaterialets afsnit 3.1.1. om gældende ret for ordningen om udslusningsboliger fremgår det, at " Udslusningsboliger kan både etableres i nærheden af botilbud med tilhørende støttefunktioner og i alment boligbyggeri alt efter borgerens behov." Formuleringen giver anledning til undren, da udslusningsboliger er hjemlet i almenboliglovens § 63. Københavns Kommune vurderer derfor, at en udslusningsbolig, efter gældende lovgivning, af princip er en almen bolig. Med formuleringen lægges der imidlertid op til, at en udslusningsbolig "kan etableres i nærheden af botilbud ... alt efter borgerens behov". Det ville være relevant at få en afklaring af, om formuleringen skal forstås således, at ministeriet er af den opfattelse, at en udslusningsbolig kan etableres i andet end en almen bolig.

Københavns kommune er af den opfattelse, at det vil stride imod det grundlæggende juridiske fundament for udslusningsboliger, såfremt en udslusningsbolig kan etableres i andet end en almen bolig. Kommunen opfordrer derfor til, at det præcises, at en udslusningsbolig findes blandt kommunens generelle almene boligmasse.

Hjemlen til at udbetale huslejetilskud til udslusningsboliger findes i servicelovens § 163 a, hvori det er beskrevet, at: "Den kommune, der har anvist en lejer til en udslusningsbolig, jf. § 63 i lov om almene boliger m.v., skal refundere lejerens forskellen mellem lejerens udgifter til leje og andre pligtige pengeydelse fratrukket støtte efter lov om individuel boligstøtte og det beløb, jf. § 163, stk. 2, som lejerens skulle have betalt i et botilbud omfattet af §§ 107 eller 110."

For at sikre, at de udbetalte huslejetilskud når frem til boligorganisationerne og dermed understøtter borgerens fastholdelse af boligen, vil Københavns Kommune foreslå, at hjemlen ændres, således at huslejetilskuddet skal udbetales direkte til boligorganisationerne.

Endelig bemærkes det, at der i lovforslaget ikke er nævnt noget om adgang til udslusningsboliger hos private udlejere. Det har i hele forsøgsperioden været et ønske hos frikommunenetværket, herunder Københavns Kommune, at få mulighed for at indgå aftaler om udslusningsboliger med private udlejere. En sådan mulighed har et potentiale både for målgruppen af unge ramt af hjemløshed og ift. at skabe plads til alle borgere i alle boligtyper.

Københavns Kommune vil derfor opfordre ministeriet til at inkludere en hjemmel til etablering af aftaler om udslusningsboliger med private udlejere i lovforslaget. Der kan oplagt ses til det lovforslag om Indførelse af forebyggelsesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemaal, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v., der blev vedtaget i november 2021 i regi af regeringens arbejde med bekæmpelse af parallelsamfund, og hvormed der i Lov om boligforhold blev indført udvidede muligheder for kommunal anvisningsret til private udlejningsejendomme.

Tilskud til etablering af skæve boliger

Med lovforslaget slås det fast, at kommunerne har mulighed for at yde tilskud til etablering af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger).

Københavns Kommunes bemærkninger

Københavns Kommune yder i dag tilskud til etablering af skæve boliger og ønsker også fortsat at benytte muligheden. Det er derfor positivt, at den gældende praksis for medfinansiering af skæve boliger med lovforslaget præciseres.

Lovforslagets økonomiske konsekvenser

Det fremgår af lovforslaget, at der vurderes at være kommunale merudgifter forbundet med anvendelsen af de beskrevne muligheder, men at kommunerne ikke vil blive kompenseret gennem DUT, da der er tale om ordninger, som det er frivilligt for kommunerne at benytte.

Københavns Kommune er af den opfattelse, at lovforslaget skal ses som en del af den samlede omstilling af hjemløseområdet, som regeringen m.fl. lancerede med aftalen om Fonden for blandede byer i 2021. Brugen af udslusningsboliger, deleboliger og skæve boliger vil alle være centrale og nødvendige greb, der skal tages i anvendelse i kommunerne med flest borgere i hjemløshed, for at kunne nå i mål med ambitionerne i omstillingen.

Københavns Kommune går i den forbindelse ud fra, at huslejetilskud til udslusningsboliger fortsat konteres på "Overførsler m.v."



Københavns Kommunes hørings svar til lovforslag om lov om ændring af lov om social service (Omlægning af indsatsen mod hjemløshed)

8. august 2022

Social- og Ældreministeriet har den 23. juni 2022 sendt et forslag om ændring af serviceloven i høring. Lovforslaget er en udmøntning af dele af de servicelovsinitiativer, der fremgår af "Aftale om etablering af fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed" indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet) og Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Kristendemokraterne og Socialistisk Folkeparti d. 26. november 2021.

1. Generelle bemærkninger

Københavns Kommune glæder sig over at have modtaget denne anden del af den lovgivningsmæssige udmøntning af den politiske aftale om Fonden for Blandede Byer.

Udspillet tager overordnet udgangspunkt i en faglig retning baseret på Housing First-metoden, der i høj grad er i tråd med Københavns Kommunes egen tilgang på hjemløseområdet, hvor der i forvejen arbejdes ud fra princippet om, at hjemløse borgere så vidt muligt skal tilbydes en bolig med den nødvendige støtte, frem for midlertidige tilbud. Københavns Kommune anerkender de gode intentioner i forslaget, og vurderer, at det fagligt set er den rigtige retning at gå.

Kommunen har med inddragelse af eksterne interessenter udarbejdet et udkast til en hjemløseplan, som skal danne rammerne for realisering i København af ambitionerne i den politiske aftale om Fonden for blandede byer, og som aktuelt er i politisk godkendelsesproces.

Det er en helt grundlæggende forudsætning for, at ambitionerne med omstillingen af hjemløseområdet kan indfries, at der er de betalbare boliger til rådighed, som er lagt til grund for lovforslaget og den indeholdte refusionsomlægning. I København er den helt centrale udfordring – også med de nye værktøjer og tilskudsordninger i aftalen om Fonden for blandede byer – at skaffe nok billige boliger.

Såfremt der ikke tilvejebringes et tilstrækkeligt antal billige boliger – eller hvis den foreslåede refusionsomlægning indføres hurtigere, end de billige boliger etableres – vil refusionsomlægningen medføre betydelige økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune, idet mulighederne for at flytte borgere i egen bolig vil være begrænsede samtidig med, at statsrefusion på herbergsophold bortfalder efter en relativt kort periode. Dermed vil det ikke være muligt at reducere omkostningerne til herberger i den takt, som umiddelbart lægges til grund i den politiske

Socialpolitik og Udvikling
Bernstorffsgade 17
1577 København V

EAN-nummer
5798009683052

aftale, som lovforslaget udspringer af. Der henvises til kommunens bemærkninger i Københavns Kommunes høringsvar til forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte) (bilag 1). Som det fremgår nedenfor, vurderes det, at refusionsomlægningen indføres hurtigere, end de betalbare boliger vil kunne etableres i Københavns Kommune.

Københavns Kommune bemærker, at den økonomiske kompensation i lovforslaget til at imødegå nedgangen i refusion for ophold efter § 110 kan fordeles via tilskud til kommunerne i en indfasningsperiode.

Kommunerne har i dag ikke mulighed for at styre kapaciteten og udgifterne på herbergsområdet som følge af selvmøderprincippet, private aktørers frie mulighed for at etablere pladser samt fraværet af fx takstloft eller nationale retningslinjer for serviceniveauet på et herberg.

Selv med forslaget om kommunal udskrivningsret til egen bolig og kommunernes mulighed for kapacitetsstyring via lukning af kommunens egne herbergspladser er der således risiko for, at der fortsat vil blive åbnet dyrere private pladser, hvilket i givet fald også vil indebære merudgifter for Københavns Kommune. Det er derfor vigtigt, at den nye model for kapacitetsstyring på området, som stilles i udsigt i den politiske aftale om Fonden for blandede byer, er til rådighed for kommunerne på det tidspunkt, hvor refusionsomlægningen træder i kraft.

Grundet styringsudfordringer henstilles der til, at kommunernes økonomiske kompensation fordeles gennem et direkte tilskud til kommunerne i indfasningsperioden. Tilskuddet kan fordeles med udgangspunkt i andelen af målgruppen, dvs. den faktiske andel af hjemløse borgere. VIVEs seneste hjemløsetælling fra 2019 viser, at Københavns andel af hjemløse borgere i Danmark er ca. 23 pct. Dette skal ses ift., at indbyggertallet udgør ca. 11 pct. af hele landet. Fordeles kommunernes kompensation via bloktilskuddet, vil Københavns Kommune dermed blive betydeligt underfinansieret, og refusionsomlægningen vil indebære væsentlige merudgifter for kommunen.

Samlet set vurderes det, at lovforslaget, særligt i forbindelse med indfasningsperioden, kan risikere at medføre betydelige omkostninger for Københavns Kommune.

2. Bemærkninger til de enkelte bestemmelser i lovforslaget

§ 85a - Bostøtte efter Housing First støttemetoderne

Med lovforslaget foreslås det, at der som § 85 a i serviceloven indsættes en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen kan tilbyde hjælp, omsorg eller støtte til udvikling af færdigheder efter de specialiserede støttemetoder fra Housing First-tilgangen til personer i hjemløshed eller i risiko herfor, der har behov herfor på grund af særlige sociale problemer. Som stk. 2 foreslås, at kommunalbestyrelsen i afgørelsen efter stk. 1 skal

begrunde det, såfremt borgerens ønsker til leverandør af bostøtten, jf. den foreslåede § 142, stk. 4, ikke følges.

Københavns Kommunes bemærkninger

Københavns Kommune finder det som udgangspunkt positivt, at bostøtten kan gives både til personer i hjemløshed og personer i risiko for hjemløshed, således at hjælpen efter Housing First metoderne ikke øremærkes borgere, der først har haft ophold på herberg.

Kommunen finder det imidlertid problematisk, at det foreslås, at refusionen på bostøtte efter § 85a kun kan gives til kommunens udgifter vedrørende borgere, der har haft ophold på en § 110-boform. Dette skaber en u hensigtsmæssig incitamentsstruktur og forekommer direkte kontraproduktivt ift. en målsætning om at forebygge hjemløshed, særligt for målgruppen af unge i risiko for hjemløshed, for hvem et ophold på herberg kan øge risikoen for social deroute.

Social- og Ældreministeriet sendte den 13. juni 2022 et forslag om ændring af almenboligloven, almenlejeloven og serviceloven i høring. Her foreslås det bl.a., at målgruppen for udslusningsboliger udvides, sådan at den fremover også omfatter kvinder på krisecentre samt borgere med betydelig nedsat psykisk funktionsevne eller særlige problemer, som har brug for hjælp til at opnå og fastholde en bolig, *uanset* om disse borgere indtil anvisningstidspunktet har haft ophold på boformer efter servicelovens §§ 107 eller 110. Udslusningsboligerne kan dermed være et redskab til tidlig forebyggelse ift. at afværge truende social deroute og forebygge ophold på botilbud.

Der ses ikke at være nogen faglige argumenter for, at samme fokus på forebyggelse ikke bør gøre sig gældende ifm. refusion på herbergsophold, og Københavns Kommune vil derfor kraftigt opfordre Social- og Ældreministeriet til, at den samme forebyggende tilgang lægges til grund for § 85a og for den sags skyld også § 176a, således at der ikke skabes en u hensigtsmæssig incitamentsstruktur, der modvirker den klare faglige intention om at forebygge herbergsophold.

Det fremgår af lovforslaget, at det som led i udarbejdelse af borgerens handleplan skal afdækkes, om borgeren har et ønske om, at boformen efter § 110 i serviceloven leverer hele eller dele af bostøtten efter den foreslåede § 85 a til borgeren. Det fremgår dog ikke af forslaget, hvilke krav og retningslinjer der vil være gældende for de private leverandører, samt hvordan der vil blive ført tilsyn med den bostøtte, som de private boformer leverer. Det vil være hensigtsmæssigt – ikke mindst fra et borgerperspektiv – at der sikres et tilsyn med, at den faglige tilgang og kvalitet får en passende ensartethed. Der bør ligeledes sikres en ensartet tilgang til, hvornår et bostøtteforløb bør afsluttes.

Det fremgår af lovforslaget, at kommunerne skal afdække, om borgeren ønsker, at boformen efter § 110 skal levere hele eller dele af bostøtten.

Dette begrundes i lovforslaget med, at mange borgere i hjemløshed har en tryk og god relation til medarbejderne på boformen. Såfremt borgerne – som der lægges op til med omstillingen – fremover kun skal have herbergsophold af op til tre måneder, vurderer Københavns Kommune dog, at det fremover vil være begrænset, hvilken relation borgerne kan nå at etablere til medarbejderne dér.

Der bør endvidere sikres en form for kapacitetsstyring af området, når der er flere leverandører i spil til at levere bostøtten. Fx vil det være hensigtsmæssigt med en fælles vejledende pris for, hvad de evidensbase-rede bostøttemetoder bør koste at udføre pr. borger, som alle leverandører skal leve op til. Københavns Kommune vil opfordre til, at de konkrete krav i denne forbindelse beskrives nærmere i forarbejderne eller en medfølgende vejledning, herunder retningslinjer for den tænkte opgavefordeling og samarbejde mellem kommune og privat boform.

§ 110 stk. 1 - Målgruppe for herberg

Det fremgår af lovforslaget, at det i § 110, stk. 1, tilføjes, at målgruppen for ophold på boformer efter § 110 skal have et "akut" behov. Det betyder, at kommunalbestyrelsen skal tilbyde midlertidigt ophold i boformer til personer med særlige sociale problemer, som ikke har eller ikke kan opholde sig i egen bolig, og som har akut behov for botilbud og for tilbud om aktiverende støtte, omsorg og efterfølgende hjælp.

Københavns Kommunes bemærkninger

Københavns Kommune finder det positivt, hvis målgruppen for herberger defineres tydeligere.

Københavns Kommune anerkender det midlertidige aspekt af ophold på boformer efter § 110, men identificerer flere praktiske problemstillinger i forhold til overholdelse af bestemmelsen, som den er formuleret i lovforslaget.

Ministeriet skriver på side 15 i lovforslaget, at en præcisering af de akutte vanskeligheder, der skal være til stede for at være i målgruppen for ophold på boformer, vil kunne understøtte, at de borgere, der har et akut behov for et botilbud og aktiverende støtte, omsorg og efterfølgende hjælp, kan få ophold. Betydningen af indførelsen af "akut" uddybes ligeledes i formulering på side 18, hvor ministeriet beskriver præciseringens betydning for vurderingen af målgruppen.

Københavns Kommune bemærker imidlertid, at det ikke fremgår, hvad loven forudsætter, der skal forstås ved "akutte vanskeligheder" eller et "akut behov".

Københavns Kommune efterspørger en præcisering af, hvordan botilbudslederen i vurderingen af, hvorvidt en borger kan indskrives på et botilbud efter § 110, skal vurdere, om de forhold, borger præsenterer, er akutte. Herunder om det er *forholdene*, som har forårsaget, at borgeren

er kommet i en situation, hvor borgeren ønsker at blive indskrevet på et herberg, der skal være akutte, eller om det er den *samlede situation*, borgeren står i på tidspunktet for henvendelsen, som skal være akut.

De borgere, der henvender sig på et botilbud efter § 110, vil ofte have mange sammenfaldende og komplicerede problemer, hvorfor det kan være vanskeligt at vurdere, om borgerens situation er akut. Dette vil særligt gøre sig gældende for de borgere, der – som forholdene er nu – har haft længerevarende eller mange på hinanden følgende ophold på en boform efter § 110.

Københavns Kommune kan være bekymret for, om indførelsen af "akut" i § 110 enten vil medføre, at en borgergruppe vil ende mellem to stole, idet deres situation ikke (længere) vurderes som værende akut, men ej heller ses egnede til andre mulige botilbud, eller at det i praksis vil være svært at afvise borgere, som ikke tilhører målgruppen for § 110, fordi det er vanskeligt at vurdere akutheden af en borgers udfordringer. Denne bekymring gør sig også gældende ift. kommunens mulighed for at udskrive borgere gennem den foreslåede udskrivningsret, hvor der lægges op til, at kommunerne kun kan udskrive borgere fra herberg, såfremt der foreligger en handleplan samt en anvisning til egen bolig med relevant hjælp og støtte eller botilbud efter §§ 107 eller 108. Det vil fx ikke være muligt at udskrive københavnereborgere på eksterne herberger, som kommunen efter lovens indførelse ikke vurderer til at have et akut behov, men som heller ikke vurderes at være i målgruppen for botilbud eller en almen bolig uden om de almene boligselskabers almindelige ventelister.

Københavns Kommune foreslår derfor, at der i lovforslaget kommer en yderligere præcisering af, hvordan akut-tilføjelsen skal vurderes i praksis, eller at akut-tilføjelsen til § 110-bestemmelsen sløjfes, da det allerede er indlejret i bestemmelsen, at der er tale om et midlertidigt ophold.

§ 110, stk. 2 - Ydelser i boformsbestemmelsen

Det foreslås, at der efter § 110 stk. 1 indsættes, som nyt stykke, at formålet med et midlertidigt ophold efter stk. 1 er at hjælpe personer med særlige sociale problemer over akutte vanskeligheder i overgangen til egen bolig og øvrig hjælp efter denne lov. Den aktiverende støtte og omsorg under opholdet må ikke erstatte øvrig hjælp og støtte efter denne lov.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Københavns Kommune er af den opfattelse, at det i den kommende lovgivning bør fremgå eksplicit, hvis der indføres ydelser i visse af boformsbestemmelserne i servicelovens kapitel 20, som det fx er tilfældet med § 109-bestemmelsen om psykologhjælp. Det er ikke hensigtsmæssigt, hvis sådanne ændringer alene fremgår i de nyeste forarbejder til ændringslove.

Såfremt der indføres sådanne ændringer, bør det endvidere klart fremgå, hvilken form for ydelse, der er tale om, og hvordan ydelsen

adskiller sig fra servicelovens øvrige ydelser. Der bør endvidere indføres i bestemmelsen, at forstanderen tillægges afgørelseskompetence i forhold til bevilling af ydelse.

Under punkt 3.2.2.2., side 16, fremgår det, at: *“Som en del af opholdet på en boform efter servicelovens § 110 kan lederen beslutte at tilbyde borgeren efterfølgende hjælp (efterforsorg) i forbindelse med, at borgerne flytter i egen bolig, herunder f.eks. udslusningsboliger, jf. almenboliglovens § 63. Efterforsorg har som en del af det samlede ophold på en boform en midlertidig karakter og har til formål at understøtte en god overgang efter et ophold på en boform efter § 110 til en selvstændig tilværelse i egen bolig og til øvrig hjælp efter serviceloven f.eks. i form af bostøtte efter § 85, som visiteres af kommunen. Der kan være et sammenfald i karakteren af den hjælp, der kan gives som efterforsorg, og den hjælp, kommunen visiterer til efter servicelovens voksenbestemmelser, herunder særligt servicelovens §§ 83 og 85. Efterforsorg er således et supplement til den hjælp, kommunen visiterer borgeren til for at sikre, at vedkommende kan bo i og fastholde eget hjem, men efterforsorgen kan ikke erstatte den hjælp, som kommunen visiterer borgeren til.”*

Det bemærkes som det første, at der er behov for en mere tydelig skelnen mellem efterforsorg som en del af opholdet på en § 110-boform og støtte efter §§ 83 og 85, fx med mere konkrete eksempler på, hvad der kan ligge af aktiviteter i efterforsorg. Som det står nu, fremstår efterforsorgsbegrebet uklart. Det skaber desuden uklarhed i forhold til den samlede indsats til borgeren, når det er botilbudsforstander, der kan bevillige efterforsorg. Det bør ligeledes være tydeligt, hvordan efterforsorg medtænkes i refusionen, hvis den leveres i en længere periode, end der kan gives refusion til kommunen for udgifterne til den enkelte borgers ophold på herberg. Det bør ligeledes fremgå, om der stilles samme krav om anvendelse af Housing First metoderne til efterforsorgen, som der stilles til bostøtten til borgere, der er fraflyttet til egen bolig.

Københavns Kommune bemærker desuden, at der umiddelbart synes mangel på hjemmel til, at en botilbudsforstander kan bevillige efterforsorg.

Københavns Kommune er opmærksomme på Ankestyrelsens praksis, senest ved principmeddelelse 9-21, hvor efterforsorg behandles. Københavns Kommune er dog af den opfattelse, at indfortolkning af en ydelse i boformsbestemmelserne forudsætter klar lovhjemmel. Dette også henset til, at det fremgår af servicelovens § 3, at: *“Kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om tilbud efter denne lov.”* Og videre i servicelovens § 110, stk. 3: *“Lederen træffer afgørelse om optagelse og udskrivning.”*

Der synes således ikke hjemmel i serviceloven til, at en forstander kan bevillige en ydelse, men alene optage og udskrive borgere fra § 110-boformerne.

§ 110, stk. 5 - Udskrivning fra boform

Det foreslås, at der i servicelovens § 110 indsættes et nyt stk. 5, hvorefter kommunalbestyrelsen kan træffe afgørelse om at udskrive en borger fra en boform efter § 110, stk. 1, såfremt at der foreligger en handleplan eller en helhedsorienteret plan for borgeren efter §§ 141 eller 142, og at der foreligger en anvisning til egen bolig eller visitation til et botilbud efter §§ 107 eller 108 Samt ved anvisning til egen bolig, at der er truffet afgørelse om hjælp og støtte i egen bolig, som modsvarer borgerens behov for at fastholde boligen.

Københavns Kommunes bemærkninger

Københavns Kommune bemærker, at det er meget positivt, at kommunerne får udskrivningsret, og at der skal sikres botilbud eller bolig forinden udskrivningen. Københavns Kommune bifalder således muligheden for udskrivning for de tilfælde, hvor en borger ikke længere har behov for en § 110-boform, og hvor kommunerne tidligere har været bundet af forstanderens suveræne afgørelseskompetence.

Københavns Kommune ser dog en problematik i processen omkring boliganvisning.

Som bekendt er hjemløsemålgruppen en mobil borgergruppe, der ofte krydser kommunegrænser. Det følger af retssikkerhedslovens § 9, stk. 2, samt af Ankestyrelsens praksis, fx principafgørelse 88-13, at en borger, der tager fast ophold på et herberg i en ny kommune, skifter opholdskommune. Det betyder, at herbergets beliggenhedskommune som udgangspunkt skal træffe alle afgørelser for de borgere, der indfinder sig på herberg i kommunen, dvs. overtager ansvaret for borgeren. Eneste undtagelse herfor er serviceloven og finansieringsansvaret. Handlekompetencen efter serviceloven bevares, og finansieringsansvaret bevares således i tidligere kommune.

Lovforslaget er dermed ikke tydeligt ift. ansvar og rollefordeling ift. handleplan og anvisning af bolig.

Situationen kan illustreres ved et tænkt eksempel, hvor en borger flytter fra Kommune A og tager ophold på et herberg i Kommune B. Borger skifter dermed opholdskommune. Spørgsmålet er, om Kommune B dermed bliver beslutningsdygtig ift. almenboligloven, jf. retssikkerhedslovens § 9, stk. 1 og 2.

Det vurderes ikke hensigtsmæssigt, hvis den kommune, hvor det enkelte herberg ligger, skal varetage opgaven med at anwise en bolig til borgere fra andre kommuner. Dette skal ses i lyset af, at der specifikt for København i forvejen er særlige udfordringer med at anskaffe tilstrækkeligt billige almene boliger. Derudover kan Københavns Kommune have en bekymring for, at kommuner, hvor der ikke ligger herberger, reelt ikke kan hjælpe hjemløse borgere fra egen kommune og bliver nødt til at afvente

fx Københavns Kommunes anvisning, og hvor reduktionen af statsrefusionen dermed ikke rammer den tilsigtede kommune.

Det synes ikke hensigtsmæssigt, at det er opholdskommunen, der skal tilbyde egen bolig, da opholdskommunen derved overtager det socialfaglige og økonomiske ansvar for borgeren, hvis ikke der samtidig bevilges boformslignende støtte fra den oprindelige kommune (retssikkerhedslovens § 9, stk. 7, nr. 5). Selv hvis der bevilges støtte af den tidligere opholdskommune, vil den tidligere kommune kunne reducere støtten i en sådan grad, at den nye opholdskommune overtager borgeren.

En yderligere afledt problematik er, at de kommuner, der huser herberger, risikerer at skulle tage hånd om de personer, som takker nej til bolig, hvorefter der er risiko for, at de udskrives til gaden. I de situationer risikerer herbergskommunerne derved at overtage ansvaret for borgere, som den tidligere kommune ikke er lykkedes med at løfte, ligesom der skabes en uholdbar situation for den enkelte borger.

En mulig løsning, som bør overvejes, kunne være at lade anvisningsretten efter almenboligloven følge handlekompetencen efter servicelovens regler, og i retssikkerhedsloven tydeliggøre, at borgeren først erhverver ny handle- og betalingskommune, når borgeren har opnået en selvstændig tilværelse i egen bolig efter borgerens eget initiativ og uden støtte efter serviceloven.

Københavns Kommune bemærker derudover, at botilbud efter § 105 i almenboligloven eller skæve boliger ikke nævnes i forslaget. Kommunen antager, at disse boligformer er omfattet, hvilket gerne må tydeliggøres.

§ 142 - Krav om udarbejdelse af handleplan for borgere på herberg

Med lovforslaget foreslås det, at kommunalbestyrelsen skal udarbejde en handleplan for personer, der opholder sig på en boform efter § 110.

Københavns Kommunes bemærkninger

Københavns Kommune finder det positivt, at der stilles krav til udarbejdelse af handleplaner og anden dokumentation for borgere på herberg. Dette styrker borgerens retssikkerhed og muligheden for at samarbejde om borgerens sag.

Det er dog Københavns Kommunes vurdering, at en kvalificeret og samtidigt hurtig stillingtagen til herbergborgernes situation vil kræve tilførsel af myndighedsressourcer for at leve op til ambitionerne i forslaget. Der er således tale om yderligere krav til det eksisterende myndighedsarbejde i et hurtigere tempo, hvor der i forvejen fremadrettet skal stabiliseres, udredes, boligindstilles og visiteres til en relevant boligløsning og den konkrete bostøtte inden for de første 3-4 måneder af borgerens herbergsophold. Det vurderes derfor, at de afsatte midler til sagsbehandlingsressourcer er utilstrækkelige.

For at sikre, at kommunerne har de nødvendige betingelser for at leve op til de foreslåede nye lovkrav, bør der afsættes ekstra midler til at understøtte kommunerne i at tilpasse omlægningen af herbergsområdet, herunder midler til yderligere sagsbehandlingsressourcer.

Endvidere vil det være hensigtsmæssigt, at krav til handleplaner og dokumentation tilpasses, således at udredningen kan nås på den relativt korte tid, der er afsat.

§ 176a - Refusion på bostøtte efter Housing First støttemetoderne

Med den foreslåede bestemmelse i servicelovens § 176 a vil kommunens udgifter til bostøtte efter den foreslåede § 85 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 1, blive refunderet med 50 pct. i op til 2 år efter datoen for udskrivning fra boformen efter § 110 i serviceloven, ligesom refusionen vil opnås på udgifter til midlertidige ophold på tilbud efter § 107 i serviceloven i op til 6 måneder inden for en periode på 1 år efter udskrivning fra boformen efter § 110.

Københavns Kommunes bemærkninger

Københavns Kommune finder det positivt, at det foreslås at indføre refusion på bostøtte i borgerens eget hjem.

Københavns Kommune bemærker dog, jf. også høringssvarets afsnit "Generelle bemærkninger" ovenfor, at det virker usammenhængende, at støtte efter § 85a foreslås at kunne tildeles både borgere i hjemløshed og borgere i risiko herfor, mens refusion på bostøtten efter samme paragraf kun gives for borgere, der bevilges bostøtten direkte efter udskrivning fra et herberg. Det vil være langt mere hensigtsmæssigt i et forebyggelsesperspektiv, at refusion på bostøtte også kommer til at gælde for borgere i risiko for hjemløshed, der ikke har haft ophold på herberg.

Set i et helhedsorienteret perspektiv vil det endvidere være hensigtsmæssigt, hvis refusionsordningen udvides til også at omfatte almindelig bostøtte, hjemmepleje eller hjemmesygeplejeindsatser til hjemløse borgere i egen bolig, da disse indsatser – ligesom bostøtte – bidrager til at fastholde borgeren i eget hjem.

Derudover bemærker Københavns Kommune, at hvor ICM og CTI-metoderne varetages af en bostøttemedarbejder, er ACT-indsatsen en teamorganiseret tværfaglig støtte med deltagelse af en bostøtte, sagsbehandler, rusmiddelbehandler m.m. Det fremgår ikke tydeligt af lovforslaget, hvorvidt den foreslåede refusion gives for hele ACT-teamet eller kun for ACT-bostøtten. Såfremt refusionen ikke omfatter hele ACT-teamet, er der risiko for, at ACT-indsatsen ikke implementeres fuldt ud, og at borgeren dermed ikke får den tilstrækkelige støtte.

Det bemærkes desuden, at der i forslaget kun ydes refusion på Housing First bostøtte i op til to år, men eksempelvis er ACT-støtte tidsubegrænset, og borgere kan potentielt modtage støtten over en lang årrække.

Der bør med ordningen være mulighed for en forlængelse af refusionen for de borgere, hvor det vurderes, at der fortsat er behov for Housing First-støtten ud over de to år. En sådan mulighed for forlængelse vil være gavnlig for borgerne, da kommunerne dermed vil få større incitament til at bevilge de længerevarende/tidsubegrænsede bostøtteindsatser. Det vil også give bedre sammenhæng til borgerne, der tilbydes en udslusningsbolig, hvor der er mulighed for at give huslejetilskud i op til fem år.

Det er på samme måde et opmærksomhedspunkt, at det af lovforslagets § 85a fremgår, at når kommunalbestyrelsen visiterer bostøtte efter § 85a inden borgerens udskrivning fra boformen efter § 110, refunderer staten 50 pct. af kommunens udgifter. Udgifter i forbindelse med bostøtte til borgere, der visiteres til et § 107-tilbud, og efterfølgende til en bolig med bostøtte efter § 85a, vil der således ud fra denne beskrivelse ikke kunne opnås refusion for.

Det vil dog både fra et fagligt og økonomisk synspunkt være oplagt at give kommunerne et endnu større incitament til at hjælpe de herbergsborgere, der visiteres til et ophold på et § 107-tilbud, hurtigt videre i egen bolig, ved at give mulighed for at opnå refusion på § 85a-bostøtteindsatser, når borgere visiteres videre fra et § 107-tilbud til egen bolig med Housing-First støtte.

Hvis borgere, der er visiteret fra et § 110-tilbud til et § 107-tilbud, efter et halvt år visiteres videre til egen bolig med § 85a-støtte, bør det fx være muligt at opnå refusion på bostøtten svarende til 1,5 år. Alternativt bør det være muligt at forlænge refusionsperioden for borgere visiteret til et § 107-tilbud til fx et år, så der i længere tid kan arbejdes med deres boevner og behov, således at der er brug for en mindre omfattende støtteindsats, når borgeren er klar til at flytte i egen bolig.

Af forslaget fremgår det endvidere, at udgifter til bostøtte inden for de første 2 år efter udskrivning fra en § 110-boform og udgifter til ophold i et tilbud efter § 107 i de første 6 måneder efter udskrivning fra en § 110-boform finansieres af kommunerne inden for de modgående mindreudgifter til ophold på tilbud efter § 110, og medfører ikke regulering af bloktilskuddet. Dette forudsætter dog, at kommunerne i endnu højere grad end i dag har mulighed for at styre kapaciteten på boformer efter §110. I forbindelse hermed forudsætter det samtidig, at efterspørgslen efter boformer efter §110 ikke er konstant som følge af, at udsatte borgere fortsætter med at komme ind fra gaden/bekendtes hjem, når der er en ledig plads på herberg.

Selvom kommunen som tidligere nævnt ser positivt på udspillet forslag om en kommunal udskrivningsret, er det derfor fortsat nødvendigt at fremhæve behovet for, at der i takt med indfasningen af refusionsomlægningen også indgår en tydeligere styring af herbergsområdet i forhold til kapacitet og serviceniveau (herunder via takstlofter), hvilket ikke er blevet adresseret i nærværende forslag. Det bemærkes i forlængelse

heraf, at Københavns Kommune gennem flere år har oplevet stigende udgifter på herbergsområdet, ikke mindst som følge af højere takster hos ikke-kommunale aktører.

I tilknytning hertil skal det bemærkes, at ved beregning af den almindelige omkostningsbaserede opholdstakst for et herberg er den årlige belægningsprocent en vigtig faktor for takstens størrelse. Jo højere belægning, jo lavere bliver taksten. Lovforslagets mangel på muligheder for at kunne udføre en generel kapacitetsstyring af både kommunale og private herbergspladser vil betyde, at belægningsprocenten løbende risikerer at falde for både de private og kommunale herberger, i takt med at reformen implementeres. Indtægtstab ved de tomme pladser kan kun finansieres ved at øge taksten, og dermed vil det resultere i betydelige merudgifter for Københavns Kommune og alle andre kommuner, når der ikke er nogen incitamenter for især de private herberger til at tilpasse kapaciteten, når behovet for herbergspladser falder.

§ 177 - Omlægning af refusionsordningen på hjemløseområdet

Det foreslås, at der i § 177 i serviceloven som et nyt nr. 6 indsættes en bestemmelse om, at staten refunderer 50 pct. af kommunens udgifter til ophold på boformer efter § 110 i serviceloven, herunder udgifter til bistands-, støtte-, beskæftigelses- og aktivitetstilbud m.v. i forbindelse med det midlertidige ophold på boformen, for borgerens ophold i 90 dage pr. løbende år fra datoen for første indskrivning.

Københavns Kommunes bemærkninger

Københavns Kommune bemærker, at omlægningen fra herberg til egen bolig forudsætter, at der er tilstrækkeligt med betalbare boliger, og at disse tilvejebringes inden for en relativt kort periode.

Det er vurderingen, at refusionsomlægningen indføres hurtigere, end de betalbare boliger vil kunne etableres i Københavns Kommune. Det gælder både den midlertidige periode med 120 dage og den endelige med 90 dage. Primo 2022 var der ca. 360 borgere med et herbergsophold på mere end 120 dage i Københavns Kommune. Det er vurderingen, at en meget stor del af denne gruppe har behov for egen bolig med bostøtteindsatser. Det er samtidig vurderingen, at der er begrænsede muligheder for at etablere eller fremskaffe et tilstrækkeligt antal betalbare boliger på kort sigt, hvilket vil betyde store merudgifter for København som følge af refusionstab for netop den gruppe borgere, der som de første har behov for egen bolig.

At etablere og fremskaffe flere betalbare boliger i København vil tage tid, og det er vurderingen, at en længere refusionsperiode end de 120 dage pr. løbende år, som foreslås i indfasningen fra 2023-2025 ville gøre det nemmere for København og andre kommuner at lykkedes med at fremskaffe flere meget billige boliger og dermed hjælpe borgere fra herberg videre i egen bolig.

Løsninger ift. tilvejebringelse af betalbare boliger bør i øvrigt tage udgangspunkt i boligmarkedet i den enkelte kommune. Udfordringerne

kan være vidt forskellige i storbykommuner og i landkommuner, og mellem Københavns Kommune og de øvrige storbykommuner mht. forskelle i presset på boligmarkedet og på prisniveauet. Det er vurderingen, at presset på boligmarkedet og prisniveauet er større i Københavns Kommune sammenlignet med både øvrige storbykommuner og landkommuner.

Øvrige bemærkninger

Etableringshjælp

Social- og Ældreministeriet sendte d. 13. juni 2022 et forslag om ændring af almenboligloven, almenlejeloven og serviceloven i høring (lovforslag om Udvidelse af ordning om udslusningsboliger og indretning af bofællesskaber m.v.). Med lovforslaget foreslås det at give kommunerne mulighed for at afholde de nødvendige udgifter til indretning af bofællesskaber (i Københavns Kommune også kaldet deleboliger).

Det er Københavns Kommunes erfaring, at muligheden for at kunne indkøbe bl.a. de mest basale hvidevarer er helt afgørende for etableringen af deleboliger, da målgruppen for boligerne har lave ydelser og dermed oftest ikke selv har råd til at investere i fx komfur og køleskab. Denne udfordring gælder imidlertid også for målgruppen af borgere i hjemløshed, der anvises til en almen bolig gennem kommunens boligsociale anvisning. Derfor vil det være et vigtigt greb i arbejdet med at bekæmpe hjemløshed.

Københavns Kommune vil derfor opfordre til, at muligheden for at afholde nødvendige udgifter til indretning udvides til at gælde alle boliger, som kommunen anviser til, herunder også udslusningsboliger, og ikke kun deleboliger. Københavns Kommune ser i den forbindelse frem til at modtage den varslede kommende vejledning om brug af enkeltydelser ifm. etablering af eget hjem til borgere ramt af hjemløshed.

Det bemærkes endelig, at det vurderes at blive nødvendigt at øge kommunens kapacitet ift. det daglige samarbejde med de almene boligafdelinger. Dette er vigtigt for at sikre, at de boligområder, der anvises borgere til, fortsat er bæredygtige og velfungerende.



Notat

Høringssvar til forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Indenrigs- og Boligministeriet har den 16. december 2021 udsendt et forslag om ændring af almenboligloven og almenlejeloven i høring med svarfrist den 18. januar 2022 kl. 12. Lovforslaget er en udmøntning af dele af de boliginitiativer, der fremgår af »Aftale om etablering af fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed« indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet) og Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne den 26. november 2021.

1. Generelle bemærkninger

Københavns Kommune glæder sig over, at der med Fonden for blandede byer føres finansiering til almenboligområdet og forventer, at de nye redskaber vil fremme etablering af almene boliger – herunder billigere, mere bæredygtige samt fællesskabsorienterede boliger.

Med den nuværende situation i byggesektoren, der har ført til udskydelse af et antal projekter, må det dog forventes, at de bestemmelser, der fremmer byggeaktivitet, vil blive anvendt i en langsommere takt.

2. Bemærkninger til de enkelte bestemmelser i lovforslaget

Fonden for blandede byer

Jf. lovforslagets § 89 c skal der etableres en fond for blandede byer, som tilføres 10 mia. kr. i perioden 2022-2035 fra Nybyggerifonden, som skal finansiere størstedelen af initiativerne. Med aftalen udmøntes 5 mia. kr. i perioden 2022-2031. Udmøntningen af de resterende 5 mia. kr. aftales senere.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Det vurderes hensigtsmæssigt, at ministeren kan omfordele midlerne, hvis behovet opstår, jf. stk. 3 i lovforslaget.

Bæredygtige almene boliger

Jf. lovforslagets § 91 stk. 16, skal der afsættes 100 mio. kr. i 2022-2026 i Fonden for blandede byer til at finde mere bæredygtige løsninger i det almene byggeri, fx gennem udvikling af og forsøg med nye bæredygtige byggematerialer samt gennem demonstrationsprojekter og

18-01-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 36

Dokumentnummer i F2
755396

Sagsnummer i eDoc
2022-0001082

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-
reduktion

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

analyser. Puljen er udvidet med 70 mio. kr. og forlænget med to år ift. boligudspillet.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Kommunen finder det positivt, at der afsættes midler til bæredygtigt byggeri via Fonden for blandede byer og driftsstøtte.

Københavns Kommune har siden 1998 stillet miljøkrav til almene boliger. De initiativer, der lægges op til at støtte i lovforslaget, spiller sammen med kommunens seneste revision i 2020/2021 af miljøkravene, som har øget fokus på byggeriernes miljøpåvirkning i hele deres livscyklus og herunder hvordan design, konstruktioner og byggematerialer med lav miljøpåvirkning kan bidrage til bæredygtigt byggeri.

I lovforslaget lægges der op til, at midlerne anvendes til analysearbejde, forsøg og demonstrationsprojekter mv. Københavns Kommune foreslår, at der åbnes for, at midlerne også kan anvendes til at støtte byggerier, der indarbejder eksisterende bæredygtige tiltag med fokus på løsninger til at få disse indarbejdet i byggeprocessen. Det er kommunens vurdering, at der allerede findes en række byggematerialer med lav CO₂-påvirkning og andre løsninger, som kan reducere byggeriets miljøpåvirkning. Udfordringen er at få løsningerne indarbejdet i byggeprocessen. Københavns Kommune stiller krav om, at større almene byggerier skal certificeres efter DGNB, Svanen eller leve op til tilsvarende krav. Arbejdet med certificering sikrer, at miljøindsatser indarbejdes i byggerierne. Tilskud til fx certificering og anvendelse af Livscyklusanalyser i byggeprocessen foreslås derfor medtaget som initiativer, der kan støttes af Fonden for blandede byer og driftsstøtte.

Flere ældrevenlige almene boliger og boligområder

Jf. lovforslagets §92 d, skal der afsættes en pulje på 50 mio. kr. i 2022-2026 i Fonden for blandede byer, som målrettes demonstrationsprojekter, hvor eksisterende almene boliger og boligområder omdannes, så de bliver mere egnede til ældres behov.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Det er positivt, at der åbnes op for at afprøve nye løsninger, der kan bidrage til mere ældrevenlige boliger og boligområder. Kommunen bemærker, at der i bemærkningerne står, at puljen på 50 mio. kr. fx vil kunne anvendes til udvikling af forskellige typer almene ældreboliger, herunder bofællesskaber for ældre. Kommunen går ud fra, at der her også tænkes på seniorbofællesskaber (som oprettes i familieboliger). Dette fremgår dog ikke tydeligt i lovforslaget eller bemærkningerne. Der nævnes dog et enkelt sted termen 'seniorboliger'. Der vurderes at være stigende efterspørgsel på seniorbofællesskaber, som bl.a. også afspejler sig i et ønske om at bygge flere i København.

Særligt billige almene familieboliger

Jf. lovforslagets § 98 e skal der afsættes midler i Fonden for blandede byer og driftsstøtte til særligt billige boliger med henblik på at bekæmpe hjemløshed. Der afsættes med forslaget 900 mio. kr. til tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene familieboliger, der

udlejes til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Københavns Kommune ser meget positivt på de foreslåede nye redskaber til at sikre billige boliger til de mest udsatte grupper. Særligt er det glædeligt, at indsatsen mod hjemløshed nu kobles til etableringen af flere billige boliger til målgruppen.

Kommunen oplever generelt, at det er vanskeligt at opføre nye almene familieboliger, som målgrupperne hos den boligsociale anvisning med den laveste betalingsevne har råd til. Københavns Kommune finder det derfor positivt, at man med tilskudsordningen søger at fremme nye særligt billige boliger til netop disse målgrupper.

Det havde dog været hensigtsmæssigt, hvis det indeværende lovforslag var udsendt samtidigt med lovudkastet til den del af aftalen om Fonden for blandede byer og driftsstøtte, der gælder sociallovgivningen, således at ændringerne på bolig- og hjemløseområdet kunne vurderes i sin helhed. Det er afgørende, at der sikres sammenhæng mellem de to planlagte lovændringer, da de er gensidigt afhængige. Det er nødvendigt, at der tilvejebringes et tilstrækkeligt antal særligt billige boliger set ift. det store behov – og at det sker i tide med tanke på den forestående lovændring og omlægning på hjemløseområdet. Såfremt det ikke sker, vil det ikke blive muligt at flytte borgere ud af herbergerne, som det ellers er intentionen.

Der gøres opmærksom på, at der ikke gives mulighed for at yde midlertidige og permanente huslejetilskud i udsatte boligområder og forebyggelsesområder, hvor en del af kommunens billige boliger findes. Det nuværende regelsæt om anvisning til udsatte- og forebyggelsesområder lægger en vis begrænsning på kommunens anvisningsmuligheder, og det bør fx overvejes, om der kan indføres undtagelser for de nye anvisningskriterier i forebyggelsesområderne, såfremt der er tale om hjemløse.

Af stk. 3 under udkast til både §§ 98 e og f fremgår det, at kommunen skal udarbejde en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder om tilvejebringelse af et passende udbud af boliger til hjemløse. Det vil være hensigtsmæssigt, hvis eventuelt mere detaljerede kriterier for disse planer foreligger senest samtidigt med lovens ikrafttrædelse, således at kommunerne tidligst muligt kan ansøge om del i tilskuddene.

Herudover har kommunen specifikke bemærkninger til henholdsvis lovforslagets §§ 98 e og f, som følger nedenfor.

Huslejeniveau i særligt billige familieboliger med tilskud

Af den politiske aftale og bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at hensigten med tilskuddet til de særligt billige boliger er at opnå familieboliger til en husleje på ca. 3.500 kr. eks. forbrug, således at boligerne er egnet til borgere med den laveste betalingsevne. Københavns

Kommune bemærker, at ud fra kommunens beregninger vil huslejen for en 55 m² bolig med tilskud vil ligge på ca. 4.423 kr. pr. måned ex forbrug.

Kommunen har i beregningerne taget udgangspunkt i Landsbyggefondens basistabel for huslejestatistik for 2020. For hovedstaden (regionen) er den gennemsnitlig årlig husleje i 1.187 kr. pr. m² for familieboliger ibrugtaget i 2019¹. Ved et gennemsyn af nyere nybyggerisager i Københavns Kommune er det kommunens forventning, at huslejeniveauet for nybyggeri for de fleste projekter ligger lidt højere i kommunen end i regionen, hvilket øger problematikken².

Der er regnet med, at kapitaludgifterne udgør 3,05 % af anskaffelsessummen (2,8 % tillagt anslået bidrag, jf. lov om almene boliger § 129, stk. 1 og 2). Ved et tilskud på 400.000 kr. pr. bolig opnås der en reduktion af kapitaludgifterne på (3,05 % af 400.000) 12.200 kr. pr. år. For en bolig på 55 m² vil dette svare til en reduktion af kapitaludgifterne på 221,8 kr. pr. m² pr. år. Ud fra gennemsnitslejen fra Landsbyggefondens statistik giver dette en husleje på (1.187-221,8) 965,2 kr. pr. m² pr. år. Herved bliver huslejen for en 55 m² familiebolig med tilskud ca. 4.423 kr. pr. måned ex forbrug.

Hensigten med lovforslaget er, at boligerne bør have en husleje, der gør, at borgere med den laveste betalingsevne kan anvises til boligerne. Hvis man skal opnå en husleje på ca. 3.500 for en 55 m² bolig, skal man ud fra ovenstående beregningsforudsætninger øge tilskuddet til ca. 763.100 kr. Evt. kan tilskuddet tilpasses efter huslejeniveauet for nybyggeri i de enkelte kommuner.

Alternativt kan man reducere boligstørrelsen. Ud fra ovenstående forudsætninger vil boligen skulle reduceres til ca. 45,7 m² (brutto) for at opnå en husleje på ca. 3.500 kr.

Der kan være en række udfordringer forbundet med at skulle bygge meget små familieboliger, både ift. at sikre boligkvaliteten af boligerne og ift. at kunne indpasse boligerne i det samlede nybyggeri, hvor projekterne ofte har en stor bygningsdybde (12m er standard i lokalplaner), på en hensigtsmæssig måde. Kommunens erfaringer med at indarbejde familieboliger i størrelsen ca. 50-55 m² viser, at man bl.a. skal være opmærksom på udfordringer med: Gode dagslysforhold, boligens brutto/netto-forhold, spredning af de små boliger på tværs af projektet, overskridelser af størrelseskravet mv. Hvis arealet reduceres yderligere, øges disse udfordringer. Endelig kan et reduceret areal til fx 46 m² eller mindre også betyde en forringelse af boligens fleksibilitet, hvor der sandsynligvis ikke kan etableres to værelser indenfor boligstørrelsen.

¹ Huslejestatistik 2020 - Landsbyggefonden (lbf.dk) Tabel 2 A. Tallet er baseret på 258 boliger.

² Kommunen egne tal viser, at den forventede husleje spænder fra 1160-1325 pr. m² pr. år, for projekter der har fået skema B tilsagn i 2018 eller senere. Tallene er fra projekter, der har en overvægt af eller som udelukkende indeholder familieboliger.

En anden model kunne være, at de 400.000 kr. pr. bolig i stedet anvendes til at afbetale lån på allerede eksisterende almene boliger, der endnu ikke er betalt ud, således at huslejen for udvalgte boliger (max. 20 pct. i en afdeling, jf. nedenfor) vil kunne nedbringes. Det kræver dog, at der tages stilling til, hvilke konsekvenser lånedbringelsen skal have, når lånet er afviklet, og ydelserne på udamortiserede lån skal fordeles. I Københavns Kommune er det særligt boliger med en husleje på over 6.000 kr./md., der må returneres af den boligsociale anvisning. Det ville være hensigtsmæssigt, hvis der med lovforslaget kunne skabes mulighed for at nedbringe huslejen permanent i en del af disse eksisterende boliger.

Et generelt opmærksomhedspunkt er, at huslejen i almene boliger er sammensat af mange poster, hvoraf en del af driftsudgifter er variable. Større/uforudsete stigninger i driftsudgifter vil betyde højere husleje og dermed være en risiko ift. at fastholde det ønskede lave lejeniveau fremadrettet, og dermed for om beboere med den laveste betalings-evne fortsat vil have råd til at bo i boligerne.

Andel i projekterne

Kommunen er ud fra et hensyn om at skabe blandede byer og boligafdelinger enige i bestemmelsen om, at de særligt billige boliger maksimalt må udgøre 20 % af boligerne i en afdeling.

Kommunal anvisningsret

Det er en betingelse, at kommunen udøver anvisningsretten til de særligt billige familieboliger. Ifølge bemærkningerne til lovforslaget kan kommunen ikke uden indenrigs- og boligministerens godkendelse indgå aftale med boligorganisationerne om, at anvisningen frafalder på et senere tidspunkt.

Betalingsevnen hos borgere, der er i målgruppen for at blive anvist til en bolig, kan ændre sig over tid, fx som følge af nedskæringer i de offentlige ydelser. Huslejen i en afdeling kan også stige over tid, fx som følge af større/uforudsete stigninger i driftsudgifterne. Hermed kan der være situationer, hvor de borgere, fx hjemløse, som egentlig var målgruppen ikke længere har råd til at bo i boligerne. Kommunen lægger vægt på, at vilkåret om 100 % kommunal anvisning kan ændres - også uden aftale med boligorganisationen -, hvis der ikke længere er behov for dem til formålet. Kommunen går ud fra, at boligministeren bl.a. vil benytte bemyndigelsen i stk. 7 til at fastsætte nærmere regler herom. Der bør også fastsættes nærmere regler om, hvad der skal ske, hvis kommunen oplever problemer af kortere varighed med at anvise til bestemte boliger.

Der kan ikke ydes tilskud til særligt billige familieboliger i afdelinger, som ligger i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde. Hvis en ny boligafdeling, hvori der er særligt billige familieboliger, senere skulle blive udpeget som et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde, vil det jf. regler herom begrænse kommunens muligheder for at anvise beboere til disse boliger væsentligt. Lovforslaget bør tage højde for denne situation.

Det fremgår ikke, om de gældende regler for oprykning på ventelister samt bytte af bolig gælder for de tilskudsomfattede boliger.

Midlertidigt huslejetilskud

Jf. lovforslagets §98 f, afsættes der 150 mio. kr. i perioden 2022-23 til midlertidig nedsættelse af huslejen til 3.500 kr./md. i 1.800 eksisterende almene boliger.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Det bemærkes, at det ikke fremgår af lovudkastet, hvad den specifikke målgruppe for de midlertidige huslejetilskud er. Vi forventer derfor, at en kommende vejledning/bekendtgørelse vil præcisere denne. Endvidere er det afgørende, at puljemidlerne til tilskuddet – som der lægges op til – tildeles forholdsvist ift. kommunernes andel af landets hjemløse på en måde, der er i overensstemmelse med de særlige udfordringer, der eksisterer i København i form af en høj koncentration af hjemløse.

Det vil derudover være hensigtsmæssigt, hvis lovudkastet ændres, så der ikke kun kan ydes huslejetilskud til almene *familie*boliger, men også til ungdoms- og ældreboliger. Derudover bør huslejen med tilskuddet kunne reduceres ned til 2.500 kr. om måneden for (unge) hjemløse, der har meget lave indtægter.

Det er i den forbindelse vigtigt at bemærke, at det med forslaget om huslejetilskud på 15.000 kr. om året til boliger med en husleje på 4.500 – 5.000 kr. umiddelbart vurderes at være en meget begrænset mængde boliger i Københavns Kommune (måske i størrelsesordenen 30 boliger årligt), der reelt vil kunne benyttes til huslejetilskud for målgruppen af hjemløse borgere. Størstedelen af de boliger, der stilles til rådighed til boligsocial anvisning i denne huslejekategori benyttes i forvejen af kommunen, og det er derfor kun få yderligere boliger i denne prisklasse, kommunen vil kunne tildele huslejetilskud til. Hvis den aktuelle model fastholdes, vil huslejetilskuddet kun i meget begrænset omfang bidrage til at tilvejebringe boliger til den målgruppe, som lovforslaget sigter til.

Det foreslås derfor, at der gives mulighed for at kunne yde huslejetilskud i et bredere huslejespænd end det, der lægges op til i indeværende lovforslag, det kunne fx være boliger med en husleje på op til 7.000 kr./md. Det vil samtidigt kræve, at den årlige grænse for huslejetilskuddets størrelse hæves fra de nuværende 15.000 kr.

Samtidig foreslås det, at der gives mulighed for at forlænge tilskudsperioden, da der forventes at være en del borgere i den påtænkte målgruppe, som ikke vil få en betalingsevne inden for tilskudsperioden, der vil være tilstrækkeligt forbedret til at kunne betale den fulde husleje uden støtte.

Det fremgår ikke, om de gældende regler for oprykning på ventelister samt bytte af bolig gælder for de tilskudsomfattede boliger.

Øvrige bemærkninger

Foruden ovenstående kommentarer bemærkes det, at kommunen fortsat mangler en løsning på udfordringen med de ganske omfattende udgifter til brandsikring af deleboliger. Det ser aktuelt ud til, at deleboligordningen må opgives, fordi merudgifterne for boligorganisationerne bliver for store og dermed forsvinder en mulighed for at stille en billig bolig i et fællesskab til rådighed for de målgrupper, der ikke kan betale en husleje på 3.500 kr./md. (primært unge og flygtninge).

Hvad angår den del af aftalen om Fonden for blandede byer og driftsstøtte, der vedrører omlægningen af hjemløseindsatsen, går kommunen ud fra, at refusionsomlægningen ikke påbegyndes, før kommunerne har haft mulighed for at implementere de forudsætningskabende ændringer i serviceloven og almenboligloven (herunder ift. huslejetilskud til udslusningsboliger og ift. etablering af nye særligt billige almene boliger).

Særligt vedr. flygtninge

Flygtninge har en lav betalingsevne, og huslejeniveauet i København gør det vanskeligt at anvise boliger, som målgruppen har råd til. Eksempelvis kan en enlig flygtning, der modtager selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse, maksimalt betale en husleje på ca. 3.500 kr. inkl. forbrug. Københavns Kommune ser derfor gerne, at det kommer til at fremgå af den kommende lov, at de midlertidige tilskudsmuligheder, der nu hjemles for at afhjælpe hjemløshed og hjælpe socialt udsatte med lav betalingsevne til en permanent bolig, også udstrækkes til at omfatte flygtninge - familier såvel som enlige.

Fortætning med nye almene boliger

Jf. lovforslaget §98 g, afsættes 422 mio. i årene 2022-2031 til bidrag til finansiering af forbedringsarbejder i eksisterende boligafdelinger forbindelse med etablering af nye almene boliger.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Med den nye tilskudsmulighed til finansiering af forbedringsarbejder vurderes det muligt at øge incitamentet for frasalg til fortætning i den oprindelige (sælgende) afdeling. Dette vil dog kun være tilfældet, hvis der samtidigt sker fysiske forbedringsarbejder (fx nye køkkener, altaner mv.). Fortætningsprojekter kan også forekomme uden at dette sker, og disse vil ikke få gavn af den nye ordning.

KK bemærker, at der jf. lovforslaget ikke vil kunne gives bidrag i boligområder, der er kategoriseret som forebyggelsesområder. Dette finder kommunen uhensigtsmæssigt, da disse områder netop kan have behov for tilskyndelser til omdannelse og forbedringsarbejder, så området fremstår mere attraktivt for nye og mere ressourcestærke beboere.

Grundkøbslån

Jf. lovforslagets § 119 a, afsættes 1,8 mia. kr. frem til 2031 til en ny grundkøbslånsordning, som skal understøtte almene boligorganisationers køb af byggegrunde i områder med grundpriser, der ligger over de almene boligorganisationers betalingsevne. Ordningen omfatter alle kommuner og områder med høje grundpriser og skal kunne bringes i

anvendelse i såvel vedtagne lokalplaner som i kommende lokalplaner. Det er en betingelse, at grundkøbslånet ydes med kommunal medfinansiering på 28 pct. af det samlede grundkøbslån.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Det foreslås i lovforslaget, at grundkøbslånet højst kan udgøre forskellen mellem de samlede grundudgifter og 20 pct. af maksimumsbeløbet for familieboliger - uanset om der skal bygges almene familie-, ældre- eller ungdomsboliger. Baggrunden herfor fremgår ikke af lovforslagets bemærkninger til de enkelte bestemmelser, men er i forbindelse med det lovforberedende arbejde til L89 om blandede byer i 2014 argumenteret med at forskellene i maksimumbeløb for forskellige almene boligtyper primært er begrundet i forskelle i udgifterne til byggeomkostninger til de forskellige boligtyper, og at disse forskelle ikke bør overvælttes til fastsættelse af grundprisen, men i stedet komme det almene byggeri til gode.

Med henblik på at strømline udmålingen af grundkøbslån med principperne for beregning af maksimumbeløbet og Københavns Kommunes egen praksis for vurdering af en passende grundpris for grunde, der skal anvendes til almene boliger, foreslås det at det præciseres i bemærkningerne til lovforslaget, at en normal grundpris for grunde, der skal anvendes til almene boliger, hvad enten der ydes grundkøbslån eller ej, udgør i størrelsesordenen af 20 pct. af maksimumbeløbet for almene familieboliger.

Maksimumsbeløbet for familieboliger varierer dog afhængigt af det konkrete projekts etageareal, antal boliger samt boligernes størrelse. Det foreslås derfor at størrelsen af grundkøbslånet indledningsvist i de enkelte sager kan beregnes på baggrund af gennemsnitsstørrelsen for almene familieboliger i kommunen overført de seneste fx 5 år. Evt. senere ændringer til byggeriet efter tilsagn om skema A (fx ændringer ift. antal boligheder, der har betydning for maksimumbeløbet), kan håndteres i en reguleringsbestemmelse i grundkøbsaftalen mellem partnerne.

Af hensyn til en effektiv anvendelse af ordningen med grundkøbslån, foreslås det endvidere præciseret i bemærkningerne, at statens godkendelse af grundkøbslån skal foreligge forud for kommunalbestyrelsens godkendelse af tilsagn til skema A. Det skyldes, at kommunalbestyrelsen som udgangspunkt tager stilling til spørgsmålet om et kommunalt grundkøbslån i forbindelse med godkendelse af den samlede skema A-ansøgning, jf. beslutning i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation d. 30. april 2015.

Det kan derudover overvejes, at kommuner skal have mulighed for at stille krav om, at der først bliver adgang til grundkøbslån i områder, der ikke er omfattet af almenboligkrav, når sidstnævnte reservede arealer er solgt fra til en almen boligorganisation.

Støtte til erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme

Jf. lovforslagets § 142 afsættes 870 mio. kr. til opkøb og omdannelse af private udlejningsboliger til almene boliger. Støtten gives som et 50-årigt rente- og afdragsfrit lån til dækning af op til 20 % af ejendomsværdien.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Kommunen foreslår, at bestemmelsen suppleres af regler om finansiering af de resterende 80 % af købesummen (låntype mv.).

Endvidere gøres der opmærksom på, at ansøgnings- og tilsagnsproceduren beskrives i bemærkningerne til lovforslaget, men det fremgår ikke på hvilket stadium i processen, kommunens tilladelse til ejendoms erhvervelsen efter § 26 skal foreligge.