



Til Socialudvalget

13-11-2015

Orientering om hyrdebrev fra Udlændinge-, Integrations- og Boligminister Inger Støjberg om boligmuligheder for hjemløse

Sagsnr.
2015-0248976

Dokumentnr.
2015-0248976-4

Sagsbehandler
Susan Fiil Præstegaard

Den 21. oktober 2015 udsendte Udlændinge-, Integrations og Boligminister Inger Støjberg et hyrdebrev til kommunerne, hvori ministeren påpeger kommunernes pligt til at skabe boliger, som kan betales af hjemløse. Hun påpeger, at tilvejebringelse af boligtilbud er en afgørende faktor for, at antallet af hjemløse kan nedbringes. Brevet er vedlagt som bilag 1. Hun påpeger endvidere, at kommunerne bør sikre sig, at der er et tilstrækkeligt udbud af passende boliger til hjemløse og andre socialt udsatte. Hun understreger endvidere, at fleksible aftaler med boligorganisationerne ikke må hindre, at der er en rimelig adgang til almene boliger for hjemløse og andre socialt udsatte. Hyrdebrevet er vedlagt notat fra ministeriet om kommunernes muligheder for at tilvejebringe boliger til hjemløse.

Socialforvaltningen har gennem flere år arbejdet på at finde løsninger på manglen på boliger, som hjemløse og andre socialt udsatte kan betale og har løbende gjort ministeriet opmærksom på barrierer herfor, f.eks. i form af breve og i forbindelse med udfordringsretten. Rigsrevisionen fandt det i beretning om indsatsen overfor hjemløse i august 2014 ikke tilfredsstillende, at Boligministeriet ikke har undersøgt, om eksisterende ordninger er tilstrækkelige for, at kommunerne kan dække hjemløses boligbehov, eller om der er barrierer for kommunernes anvendelse af ordningerne. Revisionen var bl.a. opmærksom på det fælles notat fra Københavns Kommune og Aarhus Kommune, som er vedlagt som bilag 3.

Socialforvaltningen udnytter i videst mulige omfang de nuværende muligheder for at skaffe boliger til hjemløse. Nedenfor gennemgås Socialforvaltningens indsats i forhold til de muligheder, ministeriet påpeger:

1) Kommunal anvisning til boliger i almene boligafdelinger
Ministeriet påpeger, at kommunerne kan kræve anvisning til 25 % af almene familieboliger.

Københavns Kommune har aftalt sig til anvisning til hver 3. ledige almene familiebolig (svarende til 33 %). Den største udfordring i forhold til kommunal anvisning er, at prisniveauet i mange almene boliger er for højt for borgere med lav indkomst, f.eks. kontanthjælp og uddannelseshjælp. Derfor blev over 40 % af de boliger anvisningen modtog i 2014 ikke benyttet til boligsocial anvisning.

Center for Politik

Bernstorffsgade 17
1577 København V

Telefon
5170 7155

E-mail
PA07@SOF.kk.dk

EAN nummer
5798009683052

www.kk.dk

I enkelte boligafdelinger med meget høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet nedsættes eller suspenderes kommunal anvisning. Formålet er at forebygge at afdelingerne udvikler sig til udsatte områder. Den kommunale anvisning kompenseres for tab af evt. billige boliger i disse områder via aftale om at kunne anvise til deleboliger (jf. punkt 5 herunder).

2) Almene ungdomsboliger

Ministeriet påpeger, at kommunerne kan kræve anvisning til 25 % af de almene ungdomsboliger.

Københavns Kommune har aftalt anvisning til hver 3. ledige almene ungdomsbolig (svarende til 33 %) i boligafdelinger, hvor der både er ungdoms- og familieboliger. Kommunen har anvisning til 2/9 (svarende til 22 %) af ungdomsboligerne i afdelinger, som kun består af ungdomsboliger. Baggrunden for dette er, at der er høj flytteprocent i ungdomsboliger, og kommunalt anviste vil udgøre en stor andel af beboerne i afdelinger kun bestående af ungdomsboliger.

Også ungdomsboliger er i stigende omfang for dyre for målgruppen i den kommunale anvisning. Derfor blev over 21 % af de modtagne ungdomsboliger ikke benyttet til boligsocial anvisning i 2014.

3) Startboliger

Startboliger er en boligform til unge i alderen 18-24 år. De kan oprettes af almene boligorganisationer, som samtidig påtager sig ansvar for anvisning, tomgang og istandsættelse. Målgruppen er unge med behov for støtte til at fastholde uddannelse. Der har ikke været interesse for ordningen blandt boligorganisationerne i København.

4) Udslusningsboliger i almene boligafdelinger

Kommunerne har mulighed for at give et huslejetilskud i op til 2 år til borgere, som udsluses fra herberger eller midlertidige botilbud efter servicelovens § 107.

Efter de 2 år skal borgeren enten fraflytte eller betale normal leje. I forhold til hjemløse, er dette en mulighed, der som oftest blot udskyder problemet med at skaffe en bolig til rette pris. Ordningen benyttes i begrænset omfang i forhold til borgere med handicap.

5) Bofællesskaber i almene boliger

a. Kollektive bofællesskaber i almene familieboliger (Deleboliger)

Pr. 1. maj 2015 fik kommunerne mulighed for at oprette bofællesskaber for mindst 3 personer i almene boliger, hvor de anviste deler køkken og bad. Socialforvaltningen udnytter denne mulighed i forbindelse med Deleboligordningen. De anviste får egen lejekontrakt

og mulighed for at søge individuel boligstøtte. Der skal som udgangspunkt være et værelse mere end antallet af beboere.

Det har imidlertid vist sig vanskeligt at finde boliger, som er egnede til opdeling til 3 personer. Socialforvaltningen har derfor et ønske om også at kunne opnå boligstøtte til bofællesskaber til 2 personer, hvilket dog vil kræve en lovændring. Dels ville det betyde, at 3-rums boliger kunne komme i spil i forhold til deleboligordningen, og der er flere 3-rums boliger end 4-rums. Dels er der mindre risiko for interne problemer i boliger med kun 2 beboere.

b. Bofællesskaber i almene familieboliger for personer med et særligt socialt behov

Denne type bofællesskaber kan kun oprettes til personer med et særligt socialt behov for at bo i et bofællesskab. De hjemløse i København har typisk ikke et særligt socialt behov for et bofællesskab, men for en bolig. Desuden skal bofællesskaberne som udgangspunkt oprettes for mindst 5 personer med et ekstra rum, og der er et meget begrænset antal almene boliger med 6 rum i København.

6) Skæve boliger

Skæve boliger er for særligt udsatte grupper, som har vanskeligt ved at finde sig til rette i eksisterende byggeri. SFI konkluderer i deres evaluering af hjemløsestrategien, at kun 3-5 % af de hjemløse har behov for en skæv bolig. Det svarer til et behov for ca. 50-75 skæve boliger i København. København har aktuelt 55 skæve boliger, og det er besluttet at etablere yderligere 22. Finansieringen er givet med forventning om ibrugtagelse inden udgangen af 2016.

7) Kommunal udlejning af boliger i privat udlejningsbyggeri

Kommuner kan indgå aftale med en privat udlejer om kommunal anvisning til dennes boliger med henblik på at løse kommunens boligsociale problemer. Forudsætningen for at kommunen kan indgå aftaler med private udlejere er imidlertid, at kommunen har indført en af disse ordninger:

- Afvisning af indflyttere på overførselsindkomst (kombineret udlejning), eller
- har krævet anvisning til alle boliger i alment byggeri (100 % anvisning).

Kombineret udlejning blev afprøvet i udlejningsaftalen i perioden 2007-2010. Evalueringen af ordningen viste, at den blev oplevet som stigmatiserende af både nuværende beboere og boligsøgende. Kommunen har pga. sit gode samarbejde med de almene boligorganisationer ikke haft ønske om at kræve 100 % anvisning.

Herudover er det en barriere for udnyttelse af muligheden af anvisning til private udlejere, at en evt. aftale med en privat udlejer er begrænset til 6 års varighed, og at den efter de 6 år hverken kan forlænges eller genindgås.

8) Etablering af nye almene boliger til hjemløse og socialt udsatte grupper – herunder basisboligen

Kommunen har stor fokus på etablering af billige boliger til socialt udsatte. F.eks. er det en målsætning i kommuneplanen, at mulighederne for at bygge mindre boliger skal forbedres og at andelen af almene boliger skal fastholdes på de nuværende ca. 20 %. Det er desuden i hovedaftalen med de almene boligorganisationer aftalt, at 10 % af de almene boliger i nye byudviklingsområder skal have en husleje på højst 3.200 kr. Det er det beløb, det generelt vurderes at unge under 30 år har råd til at betale, når de modtager uddannelseshjælp.

Det vil være en væsentlig udfordring for denne målsætning, hvis den nuværende planlovsbestemmelse om mulighed for øremærkning af grunde til alment byggeri rulles tilbage. En tilbagerulning af øremærkningsbestemmelsen er annonceret af regeringen i efteråret 2015. Grundpriserne i København er så høje, at det uden øremærkningsbestemmelsen vil være overordentligt vanskeligt at opføre almene boliger til en tilstrækkelig lav leje.

En tilbagerulning vil også have konsekvenser i forhold til realiseringen af basisboliger. Basisboliger er et koncept for opførelse af små, kompakte, billige boliger, som KAB har udviklet bl.a. i samarbejde med Socialforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen.

9) Fleksibel udlejning

Fleksibel udlejning betyder, at særlige grupper, f.eks. boligsøgende med arbejde, får fortrinsret til ledige boliger. Københavns Kommune benytter fleksible aftaler til at afbalancere beboersammensætningen. Det betyder, at jo flere ledige, der er i et område, jo flere boliger reserveres til ordningen. Kun i områder med mere end 40 % beboere udenfor arbejdsmarkedet vil ordningen kunne udelukke boligsocial anvisning af hjemløse.

Bilag 1: Hyrdebrev fra Udlændinge-, Integrations- og Boligminister Inger Støjberg om boliger til hjemløse

Bilag 2: Notat om boliger til hjemløse fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Bilag 3: Fælles notat vedr. boligmangel fra København og Århus Kommune