

**03.01.00-P20-1-19****50.      **Anbefaling af kombineret udlejning i boligområdet Finlandsparken******Resumé**

*Regeringens udspil om parallelsamfund ("ghettoudspillet") blev i 2018 vedtaget endelig. Finlandsparken er i dag defineret som en hård ghetto, hvilket indebærer, at der skal udarbejdes en helhedsorienteret udviklingsplan for området. I den forbindelse anbefales anvendelse af udlejningsredskabet "kombineret udlejning" i Finlandsparken som ét af flere anvendelige værktøjer med henblik på at ændre beboersammensætningen i afdelingen.*

**Sagsfremstilling**

Regeringen vedtog i november og december 2018 en række ændringer af lovgivningen efter strategien "Ét Danmark uden parallelsamfund – ingen ghettoer i 2030".

Finlandsparken blev i den forbindelse kategoriseret som "et hårdt ghettoområde", fordi området opfyldte kriterierne og har været på ghettolisten i over 4 år. Det skal nævnes, at Finlandsparken udgør ca. halvdelen af de almene boliger på Nørremarken – det er således ikke hele Nørremarken, men alene AAB's boliger i området, der er omfattet, svarende til 529 lejemål.

**Fleksibel udlejning – status**

Tilbage i oktober 2018 godkendte Teknisk Udvalg udlejningsredskabet "fleksibel udlejning" (fortrinsret til boligsøgende i arbejde og under uddannelse). Der har været 7 genudlejninger fra 1. oktober 2018 til 1. januar 2019, hvoraf 6 er blevet tildelt efter metoden, hvilket må betragtes som positivt.

**Nye obligatoriske udlejningsregler pr. 1. juli 2019**

I henhold til § 51c i almenboligloven indføres pr. juli 2019 yderligere obligatoriske kriterier for at afvise boligsøgende til afdelingen.

De nye regler medfører, at:

- boligorganisationen automatisk skal afvise boligsøgende på ventelisten, når den boligsøgende eller dennes ægtefælle på ansøgningstidspunktet modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp. Det er ikke afgørende, hvor længe denne støtte er modtaget,
- tomgangslejen påhviler afdelingen/boligorganisationen.

Kommunalbestyrelsen skal inden hver udlejning påse, at den boligsøgende og dennes ægtefælle ikke er modtager af en af ovennævnte ydelser (den praktiske håndtering beskrives sidst i sagsfremstillingen).

### **Kombineret udlejning**

I henhold til § 51b i almenboligloven beregner og offentliggør Transport-, Bygnings- og Boligministeren hvert år den 1. december en liste over almene boligområder, hvor reglerne om kombineret udlejning kan anvendes, og denne liste er Finlandsparken på pr. 1. december 2018. Det er kun boligområder, der fremgår af denne liste, der må indføre kombineret udlejning. Der er ikke et lovkrav om at indføre kombineret udlejning, som der er med de fleksible udlejningsregler.

Kombineret udlejning giver, udover de nye obligatoriske udlejningsregler (pr. 1. juli 2019) som anført ovenfor, mulighed for at:

- afvise boligsøgende uden for arbejdsmarkedet, som har modtaget sociale ydelser i 6 sammenhængende måneder, til boligområder med høj arbejdsløshed,
- afvise udlejning af en bolig, hvis den boligsøgende eller dennes ægtefælle enten er førtidspensionist, har modtaget arbejdsløshedsdagpenge eller sygedagpenge i 6 sammenhængende måneder forud for udlejningen.

Værktøjet kan indføres for at styrke tilflytningen af ressourcestærke borgere.

### **Forsøg med kombineret udlejning i Løget 2014-2017**

I en 3-årig periode fra 1. juli 2014 til 30. juni 2017 har kombineret udlejning været anvendt i Løget. I den periode er i alt 177 personer blevet afvist til en bolig i Løget som følge af kombineret udlejning. Hovedparten af afvisningerne skete i starten af perioden.

Anvendelsen af kombineret udlejning i Løget vurderes at have haft en positiv indflydelse på beboersammensætningen, der siden 2014 har haft en positiv udvikling på parametre som beskæftigelse og gennemsnitsindkomst. Det skal dog bemærkes, at den kombinerede udlejning skete på baggrund af et stort antal tomme boliger og en igangværende renovering, hvilket betød, at et betydeligt antal boliger skulle udlejes i perioden (knap 400).

### **Effekt af værktøjet kombineret udlejning i Finlandsparken**

Kombineret udlejning er et redskab, der kan bruges til at ændre beboersammensætningen i udsatte boligområder, og det bliver typisk brugt til at forhindre en udvikling, som er på vej i en forkert retning, og samtidig til at forebygge udfordringen med, at folk flytter ud af områderne, når de har fået flere ressourcer og/eller fået arbejde, og dermed efterlader lejemaal, som igen kan beboes af folk med færre ressourcer.

I arbejdet med udviklingsplanen for Finlandsparken viser vi, at der tages de værktøjer i brug som der er mulighed for. Det skal ses som en del af en større sammenhængende indsats – hvor kombineret udlejning forstærker arbejdet med at ændre beboersammensætningen og øge områdets attraktivitet.

Det vurderes, at der også i Finlandsparken ville kunne opnås en positiv effekt af kombineret udlejning, men da flytteprocenten for Finlandsparken er forholdsvis lav, vil den formentligt først vise sig over længere tid. Flytteprocenten for regnskabsåret 2016/17 var på 8,46% og har de 3 foregående år ligget mellem 8 og 11%. Der er i alt 529 boliger, hvilket svarer til, at omkring 50 boliger fraflyttes årligt.

Det foreslås at indføre kombineret udlejning i Finlandsparken i perioden til og med 2021. Effekten af den kombinerede udlejning evalueres løbende.

## **Økonomi**

### **Anvisning - og kommunens forpligtelse**

Ved kombineret udlejning bliver kommunen forpligtiget til at anvise den boligsøgende en anden passende bolig i kommunen indenfor 6 måneder (eller hurtigst muligt herefter), hvis borgeren er skrevet på ventelisten på det tidspunkt, hvor kommunen beslutter at anvende kombineret udlejning.

I alt står 376 personer på ventelisten til Finlandsparken pr. 8. januar 2019.

I det omfang, at kommunen anviser boligsøgende en bolig, hæfter kommunen for eventuelle istandsættelsesudgifter, såfremt dette ikke betales af fraflytter, samt tomgangsleje i den anviste bolig. Størrelsen på istandsættelsesudgifterne er usikre, idet man ikke kan forudsige, om eller hvornår de kommer.

I forbindelse med kombineret udlejning i Løget har det ikke været nødvendigt for kommunen at anvise nye boliger, og der har således ikke været nogen udgift forbundet med dette. Da kombineret udlejning blev indført i Løget, stod 55 personer på venteliste.

Det anbefales, at der reserveres 100.000 kr. om året i 2019 og 2020 til dækning af eventuelle udgifter forbundet med anvisningsforpligtigelsen.

### **Tomgangsleje - og kommunens forpligtelse**

Ved kombineret udlejning vil AAB kunne påføres et tomgangstab, da det ikke i alle tilfælde vil være muligt at udleje lejemålet inden opsigelsesfristens udløb.

Til sammenligning var der i Løget i forsøgsperioden et tomgangstab på i alt 1,475 mio. kr., som blev dækket af en pulje under Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (forsøgsordning).

Der forventes umiddelbart et noget mindre tomgangstab i Finlandsparken, da der modsat Løget ikke er tomme boliger, og der er venteliste til boligerne. Det er AAB's forventning, at maksimalt halvdelen af de fraflyttede lejemål vil gå i tomgang én enkelt måned. Den rene leje for de fleste af lejemålene ligger mellem 4.700 kr. og 5.200 kr. eller i gennemsnit 4.950 kr.

Overslag på tomgangsudgiften forventes oprundet at blive 150.000 kr. pr. år.

Jf. almenboliglovens § 51b skal der indgås en aftale om, hvem der dækker en eventuel tomgangsleje.

Det foreslås, at kommunen og AAB i fællesskab dækker eventuelle udgifter til tomgangsleje 50/50. Det betyder en anslået udgift for Vejle Kommune på 75.000 kr. årligt fra 2019 til 2021.

Tillægsbevilling til Drift (i 1.000 kr.)		Budgetår	Konsekvenser i overslagsår		
Udvalg Bevillingsområde		2019	2020	2021	2022
<b>Tillægsbevilling:</b>					
	Reservation til Anvisning				
AU	(istandsættelse og tomgang)	100	100		
AU	Tomgangsleje (i Finlandsparken)	75	75	75	
<b>Finansiering:</b>					
ØU	ØU anviser finansiering	-75	-75	-75	
ØU	ØU anviser finansiering til reservation	-100	-100		
Tillægsbevilling netto i alt		0	0	0	0
Kassen (- = forbrug)		0	0	0	0

### Opsummering af de bevillingsmæssige konsekvenser

Sagen medfører, at der gives en tillægsbevilling på 75.000 kr. i årene 2019 til 2021 til den tomgangsleje, der evt. opstår ved at indføre kombineret udlejning i Finlandsparken. Beløbene gives som en pulje, der tilbageføres ved overførselssag i 2021, såfremt de ikke anvendes. Økonomiudvalget anmodes om at finde finansiering.

Desuden anmodes Økonomiudvalget om at anviser finansiering til reservation af 100.000 kr. om året i 2019 og 2020. Da udgiften vil realiseres over en længere

periode i takt med fraflytning, vil beløbet løbende blive overført til Arbejdsmarkedsudvalget efter anmodning.

### **Høring**

Budget & Finans har ingen bemærkninger af bevillingsmæssig karakter. Det kan oplyses, at der i Den Centrale Reservepulje i 2019 henstår 9,6 mio. kr. af de båndlagte midler og 6,7 mio. kr. til Økonomiudvalgets disponering.

### **Samarbejdsaftale mellem boligorganisationerne**

I forbindelse med implementeringen af regeringens udspil om parallelsamfund og det boligsociale monitoreringsværktøj forventes det, at der i regi af Boligpolitisk Styregruppe (BPS) skal drøftes en samarbejdsaftale mellem kommunen og de almene boligorganisationer vedrørende anvisning og flyttemønstre.

### **Praktisk håndtering af kombineret udlejning**

I forbindelse med kombineret udlejning i Løget var der etableret en arbejdsgang, hvor Jobcentret gennemgik boligsøgende på ventelisten til en lejlighed og gav besked til boligforeningen om, hvilke boligsøgende der skulle afvises. Forvaltningen forventer samme procedure indført for kombineret udlejning i Finlandsparken.

Der er endnu ikke indgået en aftale om kombineret udlejning med AAB. Forvaltningen forventer, at aftalen vil indeholde følgende punkter:

Fra 1. marts til 30. juni 2019 *kan* der ske afvisning af boligsøgende, hvis den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende måneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontakthjælp, samt førtidspension, sygedagpenge, arbejdsløshedspenge og ressourceforløbsydelse. Ovennævnte fordeling af udgifter til tomgangsleje anvendes (50/50).

Pr. 1. juli 2019 (hvor de nye obligatoriske krav om afvisning af boligsøgende, hvis den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende måneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontakthjælp, træder i kraft) vil aftalen indeholde følgende afvisningskriterier: førtidspension, sygedagpenge, arbejdsløshedspenge og ressourceforløbsydelse. Ovennævnte fordeling af udgifter til tomgangsleje anvendes (50/50).

### **Sagens videre forløb**

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Teknik- og Miljødirektøren indstiller, 5. februar 2019, pkt. 29:**

at udvalget overfor byrådet anbefaler, at der gives tilladelse til at anvende kombineret udlejning i AAB's afdeling 29, Finlandsparken, fra 1. marts 2019, at udvalget overfor byrådet anbefaler, at de bevillingsmæssige konsekvenser i skemaet under afsnit Økonomi godkendes, og at Økonomiudvalget anviser finansiering,

at Teknik & Miljø hvert halve år følger op på effekten af den kombinerede udlejningsaftale, og

at udvalget overfor byrådet anbefaler, at tilladelsen gøres tidsbegrænset til udgangen af 2021, hvorefter effekten af den kombinerede udlejningsaftale evalueres.

**Teknisk Udvalg, 5. februar 2019, pkt. 29:**

Udvalget ønskede følgende at'ter tilføjet beslutningen med henblik på Økonomiudvalgets behandling af sagen;

at forvaltningen redegør nærmere for de økonomiske konsekvenser ifbm. kommunens anvisningsret.

at forvaltningen redegør nærmere for organisering og de styrende principper ifbm. udnyttelse af anvisningsretten.

Morten Kristensen, Alex Vejby Nielsen, Svend Erik Nielsen, Gerda Haastrup Jørgensen og Christoffer Aagaard Melson stemte for.

Kim Hesel undlod at stemme. Martin Sikær var fraværende.

Således blev indstillingen anbefalet.

**Administrativ tilføjelse, den 13. februar 2019:**

Forvaltningens supplerende oplysninger er vedhæftet.

**Økonomiudvalget, 18. februar 2019, pkt. 59:**

Anbefales således, at opgaven placeres i Arbejdsmarkedsudvalget og beskæftigelsesområdet i samarbejde med Teknisk Udvalg og teknisk forvaltning, og at Økonomiudvalget efterfølgende forelægges en sag omhandlende et administrationsgrundlag samt de økonomiske konsekvenser.

Dan Arnløv tager forbehold for sin stillingtagen for Byrådets behandling af sagen.

**Bilag**

- [Notat om visse udlejningsværktøjer i den almene boligsektor rev 05.12.18](#)
- [Supplerende redegørelse - Kombineret udlejning](#)

## **Beslutning**

Godkendt.

Dan Arnløv og Kim Hesel stemte imod.

Fraværende:

Allan Pedersen, i stedet mødte Britta Bitsch

Peder Hummellose, i stedet mødte John Bille og

Alex Vejby Nielsen, i stedet mødte Arne Poulstrup.