

Notat vedr. indførelse af ”Forebyggelsesområder” i Almenboligloven, november 2021

Indledning

I juni 2021 blev ”Aftale om blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund” indgået på Christiansborg (Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance). Med aftalen ønsker parterne at igangsætte en række forebyggende indsatser for at bekæmpe dannelsen af nye parallelsamfund.

Indenrigs- og Boligministeriet har i forlængelser heraf primo oktober 2021 fremsat et lovforslag, der som noget nyt indfører såkaldte ”forebyggelsesområder” i almenboligloven. Lovforslaget forventes færdigbehandlet den 23. november 2021 med ikrafttræden den 1. december 2021.

Med et forebyggelsesområde forstås et boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere med ikke vestlig oprindelse overstiger 30 pct., og hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt:

- 1) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år
- 2) andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst to gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år
- 3) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
- 4) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen

Indenrigs- og boligministeren vil hvert år den 1. december offentliggøre en liste over hvilke boligområder i Danmark der er udpeget som forebyggelsesområder. Dette vil ske samtidig med offentliggørelsen af liste over udsatte boligområder, parallelsamfund og omdannelsesområder.

I forbindelse med den politiske aftale fra juni 2021 har Bolig- og Indenrigsministeriet udgivet en liste med de 58 boligområder som er omfattet af kriterierne for forebyggelsesområder. For Ishøj Kommunes vedkommende er hhv. Vejleåparken samt Vildtbanegaard 1 og 2 omfattet af kriterierne.

Det aktuelle lovforslag

Det aktuelle lovforslag indeholder en række nye bestemmelser, hvoraf særligt 3 elementer har konsekvenser for Ishøj Kommune på hhv. kort og langt sigt.

De tre elementer er:

- 1) Der indføres et krav til kommunerne om at anvende obligatorisk fleksibel udlejning i de udpegede forebyggelsesområder
- 2) Der indføres en mulighed for kommunerne til at indgå frivillige aftaler om kommunal anvisningsret til private udlejningsboliger

- 3) Der indføres en mulighed for kommunerne til at pålægge nedrivning og/eller renovering af almene boliger

De 3 elementer uddybes i det følgende.

Ad 1) Krav om obligatorisk fleksibel udlejning

Med lovforslaget udvides anvendelsesområdet for reglerne om obligatorisk fleksibel udlejning, hvorefter reglerne også skal anvendes ved udlejning af ledige almene boliger i forebyggelsesområder. Flexibel udlejning betyder i denne sammenhæng alene, at der stilles særlige krav til ansøgere der ønsker en bolig i et forebyggelsesområde. Disse krav er på forhånd defineret i lovforslaget, således at kravene er ens på tværs af forebyggelsesområderne i de forskellige kommuner. Kommunerne må fremover ikke anvise borgere til forebyggelsesområderne hvis de er:

- 1) dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 141 i lov om social service
- 2) under 18 år og dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor husstandsmedlemmet har været anbragt
- 3) inden for de seneste 6 måneder har fået sit lejemål ophævet eller er opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden
- 4) ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union eller er omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz, med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentligt anerkendt uddannelsesinstitution
- 5) ikke må anvise ledige boliger til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse eller i 24 sammenhængende kalendermåneder har modtaget kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik

Det fremgår af lovforslaget at ovenstående kriterier *også* skal gælde ved fremleje eller bytte af boliger i udsatte boligområder.

Det fremgår endvidere af lovforslaget, at reglerne er udtømmende og ikke rummer mulighed for skøn og fortolkning.

Kommunalbestyrelsen *kan* dog fravige kravene til boligsøgende i tilfælde, hvor der ikke er mulighed for at anvise en boligsøgende en bolig uden for forebyggelsesområde. Denne mulighed for fravigelse ser ikke ud til at gælde i tilfælde, hvor lejlighederne i et forebyggelsesområde står tomme, fordi der ikke findes boligsøgende som, opfylder kriterierne og/eller som ønsker at acceptere en bolig i det pågældende område.

Det fremgår endvidere af lovforslaget, at der fastsættes en grænse for anvendelse af de skærpede anvisningskrav i de foreslåede forebyggelsesområder. Grænsen foreslås fastsat ved *30 pct. af det samlede antal almene familieboliger i kommunen*, således at de skærpede anvisningskrav kun vil finde anvendelse, i det omfang andelen af almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder ikke overstiger 30 pct. af

alle almene familieboliger i kommunen. Forslaget skal sikre, at kommuner med mange almene boliger i udsatte boligområder og forebyggelsesområder stadig har god mulighed for at anvise boliger til boligsøgende med et akut boligsocialt behov.

Konsekvenser for Ishøj kommune

Ishøj har allerede relativt stramme kriterier for tildeling af almene boliger i kommunen, eksempelvis et indkomstkraftkrav til eneforsørgere på 35.000 brutto. Dog indgår der i dag ikke kriterier om, at man fx ikke må være straffet de seneste 6 mdr. (kriterie nr. 1) eller krav om specifikt statsborgerskab (kriterie nr. 4).

Ligeledes har kommunen i dag ens udlejningskriterier i hele kommunen, uagtet hvilket boligområde der ansøges i, omend visse boliger i det konkrete tilfælde kan være for dyre for ansøger.

Det er i dag muligt at bytte boliger = en intern flytning i boligområdet. I de tilfælde kontakter borgerne deres boligselskab med anmodning om at bytte boliger. Såfremt der er tale om en dyrere/større bolig, så skal kommunen godkende flytningen, ud fra oplysninger om beboernes økonomi mv. I den forbindelse kan kommunen give afslag på en intern flytning.

Kommunen godkender *ikke* nye beboere som evt. fremlejer en bolig i området på nuværende tidspunkt.

Med udgangspunkt i lovforslaget udarbejder administrationen nu et forslag til reviderede kriterier for anvisning af boliger specifikt for de to forebyggelsesområder. Herunder også hvilke dokumentationskrav mv. ansøgerne skal leve op til ifm. vurderingen.

Administrationen vil også undersøge hvilke konsekvenser den øvre grænse på 30% af de samlede antal familieboliger i hele kommune, har af konsekvenser for Ishøj Kommune.

Ad 2) Ny mulighed for at indgå frivillige aftaler om kommunal anvisningsret til private udlejningsboliger

Med lovforslaget gives der også mulighed for at *alle* kommuner fremover kan indgå frivillige aftaler med private udlejere om anvisning af boliger. Tidligere var det alene områder af en vis volumen hvor disse aftaler kunne indgås. Der er tale om en mulighed hvor kommunalbestyrelsen gennem frivillige anvisningsaftaler opnår anvisningsret til lejligheder i udlejerens udlejningsejendom. Byrådet yder for anvisningsretten en vis godtgørelse til udlejer og har samtidig krav på en vis refusion af denne godtgørelse fra staten. Aftale om anvisningsret vil fortsat kun kunne indgås med henblik på løsning af boligsociale opgaver i kommunen. Det præciseres i den forbindelse at aftale om anvisningsret kan indgås for at understøtte kommunens indsatser mod parallelsamfund.

Konsekvenser for Ishøj Kommune

Da Ishøj Kommune i dag har anvisningsret til samtlige af kommunens almene boliger, har der ikke tidligere været behov for at indgå aftaler om anvisning af boliger fra privat udlejning. Det er administrationens vurdering, at der heller ikke fremadrettet vil være behov for at indgå sådanne aftaler i Ishøj. Ordningen med de frivillige aftaler om anvisningsret til private udlejningsboliger skal evalueres seneste 2025 og administrationen vil følge denne evaluering og de øvrige kommuners brug af ordningen.

Ad 3) Ny mulighed for byrådet til at pålægge nedrivning og/eller reovering af almene boliger

I de hårde ghettoområder er kommunerne og boligselskaberne i dag pålagt at reducere i antallet af almene familieboliger eventuelt via nedrivning af boliger. I lovforslaget vedr. forebyggelsesområder påpeges, at det også kan være relevant og nødvendigt at gennemføre fysiske ændringer af et boligområde, der er i risiko for at blive et udsat boligområde (med henblik på at ændre beboersammensætningen og modvirke dannelsen af parallelsamfund). Derfor gives der nu mulighed for at ansøge indenrigs- og boligministerens om tilladelse til nedrivning i de kommende forebyggelsesområder.

Boligministeren kan godkende nedrivning af almene boliger, når der er 1) dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen, 2) dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder eller 3) væsentlige boligsociale udfordringer i et boligområde.

Derudover får byrådet mulighed for – som tilsynsmyndighed - at give påbud til boligforeningerne om at iværksætte indsatser efter almenboliglovens § 165 a. Redskabet kan anvendes hvis boligorganisationen ikke af egen drift tager de skridt, der er nødvendige for at sikre, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

Der kan f.eks. være tale om påbud om gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder. I yderste tilfælde kan byrådet indsætte en midlertidig forretningsfører, jf. stk. 2 og 3.

Påbuddene kan iværksættes, når byrådet vurderer, at det er nødvendigt.

Konsekvenser for Ishøj Kommune

Det vurderes pt. ikke at være relevant at pålægge nedrivning af boliger i Ishøj Kommune.

Lovforslagets økonomiske konsekvenser for Ishøj Kommune

Lovforslaget kan have økonomisk betydning for Ishøj Kommune.

For det første vil obligatorisk fleksibel udlejning i de to store boligområder Vejleåparken samt Vildtbanegaard 1 og 2 medføre øget administration af området. Ikke mindst henset de komplekse dokumentationskrav der følger af mere strikse udlejningskriterier. Særligt i opstartsfasen hvor samtlige ansøgere der henvises til boliger i Vejleåparken og Vildbanegaard som noget nyt skal kunne dokumentere at de lever op til de skærpede kriterier. At udlejningskriterierne fremover også gælder de interne flytninger samt fremleje vil også kunne mærkes da den administrative byrde med godkendelse og anvisning af de almene boliger sker i kommunen.

For det andet kan mere strikse udlejningskriterier for en stor del af de almene boliger i Ishøj betyde, at færre vil have mulighed for at flytte ind i området, med dertilhørende risiko for lejetaf for kommunen. De seneste års boligrapporter har netop vist, at der er et fald i ansøgernes økonomiske råderum i Ishøj Kommune. Det er pt ikke opgjort hvor mange af de nuværende ansøgere der lever op til de skærpede krav. Dertil kommer, at nuværende beboere vil blive underlagt de skærpede kriterier ifbm en intern flytning. I visse tilfælde kan dette medføre, at nogle bliver stavnsbundet til en bolig de ønsker at fraflytte.

Administrationen vil i forbindelse med gennemgang af de nye anvisningskriterier udarbejde en mere konkret vurdering af de økonomiske konsekvenser for kommunen.

Fakta omkring afdelingerne, anvisning og interne flytninger i 2020

Afdeling	Antal boliger	Anviste boliger	Interne flytninger	Fremleje
Vejleåparken	1.769	223	68	-
Vildtbanegaard 1	600	37	16	-
Vildtbanegaard 2	817	22	16	-