

NOTAT

FOREBYGGGELSESSOMRÅDE

ISHØJ KOMMUNE





Indhold

Indledning og indstilling.....	3
Kriterier for at være et forebyggelsesområde	3
Betydning af 100 % kommunal anvisning i Ishøj Kommune	4
Implementering af lovændringen i Ishøj Kommune	4
Ad 1 Obligatorisk fleksibel udlejning	4
Ad 2 Stramning af reglerne for kommunal anvisning	5
Ad 3 Mulighed for nedrivning.....	5
Ad 4 Privat udlejning.....	6
Administration af lovgrundlaget.....	6
Konsekvenser ved at administrere lovgrundlaget i 100 % af boligerne	6
Er løsladt efter afsoning af dom for strafbart forhold inden for de seneste 6 mdr.	7
Har fået ophævet eller opsagt lejemål indenfor de seneste 6 mdr. pga. grov overtrædelse af god skik og orden	7
Er statsborger i et land uden for EU, EØS og Schweiz.....	7
I 6 måneder i træk har modtaget selvforsørgelses- og hjemsendelsesydelse eller overgangsydelse	7
I 2 år i træk har modtaget kontanthjælp	7
Forslag til indstilling	8
Konsekvenser ved at administrere lovgrundlaget i 30 % af boligerne	8
Konsekvenser for borgere i Ishøj Kommune ved opfyldelse af lovens krav	8
Praktiske og ressourcemæssige konsekvenser for administrationen.....	10
Afledte konsekvenser ved nye skærpede anvisningskriterier	10
Fremtidige konsekvenser for boligområderne i Ishøj Kommune	11
Dialog med Ishøj Boligselskab og Afd. 55 AAB.....	12
Bilag A - Oversigt over boligområder og data i forhold til forebyggelsesområde	13
Oversigt over boligområder og data i forhold til Forebyggelsesområdet	13
Bilag B - Retssager ifm. parallelsamfundspakken	14



Indledning og indstilling

Lov om ændring af lov om almene boliger mv. (LAB), lov om leje af almene boliger og lov om kommunal anvisningsret, vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 23. november 2021 betyder for Ishøj Kommune en ændring af anvisningskriterierne for ledige boliger i Vejleåparken, som med den nye lov er udpeget som forebyggelsesområde.

Administrationen indstiller, at Byrådet implementerer lovændringen gennem følgende beslutning:

Alle ledige familieboliger i Vejleåparken fortsætter med at blive anvist ud fra de til enhver tid gældende anvisningskriterier i samarbejdsaftalen om obligatorisk fleksibel udlejning og at hver 3. af disse ledige familieboliger endvidere anvises efter de skærpede anvisningskriterier (ufravigeligt lovkrav).

I praksis vil dette, med udgangspunkt i det samlede antal af familieboliger der blev anvist i Vejleåparken i 2021 betyde, at ud af de i alt anviste 76 familieboliger, ville 51 boliger være anvist ud fra de gældende anvisningskriterier og 25 boliger være anvist efter de skærpede anvisningskriterier.

Kriterier for at være et forebyggelsesområde

Kriterierne for at være et forebyggelsesområde efter LAB § 61b er:

- Områder med mindst 1.000 beboere
 - ¹Mere end 30 % indvandrere eller efterkommere fra ikke vestlige lande
- Derudover skal mindst 2 ud af nedenstående 4 kriterier opfyldes og dette gælder for alle beboere i området:
- Mere end 30 % står uden for arbejdsmarked/uddannelse
 - Mere end 2 x landsgennemsnit er dømt (pr. 1/12-2021 udgør det 1,56 %)
 - Mere end 60 % har ikke uddannelse over grunduddannelse (udenlandsk uddannelse skal være godkendt i DK)
 - Gennemsnitsindtægten er mindre end 65 % af regionsgennemsnittet (pr. 1/12-2021 er grænsen mellem 21.495 kr. pr. md. og 25.631 kr. pr. md.)

¹ En **indvandrer** er født i udlandet. Ingen af forældrene må være *både danske statsborgere og født i Danmark*. Hvis der ikke findes oplysninger om nogen af forældrene, og personen er født i udlandet, opfattes personen også som indvandrer.

En **efterkommer** er født i Danmark. Ingen af forældrene må være *både danske statsborgere og født i Danmark*. Hvis der ikke findes oplysninger om nogen af forældrene, og personen er udenlandsk statsborger, opfattes personen også som efterkommer. Når en eller begge forældre, der er født i Danmark, opnår dansk statsborgerskab, vil deres børn ikke blive klassificeret som efterkommere. Fastholder danskfødte forældre imidlertid begge et udenlandsk statsborgerskab, vil deres børn blive klassificeret som efterkommere.



Mindst 1000 beboere og > 30 % med ikke vestlig baggrund		Vejleåparken
Kriterier (mindst 2 af nedenstående 4 kriterier og dette gælder for alle beboere i området)	Forebyggelsesområder	Andel i %
Arbejdsløshed	> 30 %	25,6 %
Andel af dømtede	> 2 gange landsgennemsnit (1,56 %)	1,73 %
Uddannelsesniveau	> 60 % har højst grundskole	64,5 %
Indtægtsniveau	< 65 % af regionsgennemsnittet	58,9 %

Tabel 1. Oversigt over kriterierne for at være udpeget til et forebyggelsesområde, samt Vejleåparkens aktuelle fordeling

Vejleåparken er herefter betegnet som et forebyggelsesområde.

Betydning af 100 % kommunal anvisning i Ishøj Kommune

I 2004 indledte boligorganisationerne og Ishøj Kommune et samarbejde om, at kommunen skulle overtage 100 % anvisning af de almene boliger i kommunen med det formål at styrke beboersammensætningen i boligafdelingerne.

Kommunens 100 % anvisningsret har betydet, at Ishøj Kommune ikke tidligere har haft boligområder, der blev kategoriseret som udsatte boligområder. Ved indførelse af det nye begreb forebyggelsesområder, er Vejleåparken nu omfattet af den særlige lovgivning med skærpede anvisningskriterier.

Hvert år udarbejder Ishøj Kommune evaluering af 100 % anvisningsret (Boligrapporten) til byrådet. Rapportens formål er at dokumentere, at de ledige boliger anvises til ansøgere, der opfylder Ishøj Byråds særlige anvisningskriterier. Fremover vil boligrapporten endvidere indeholde en evaluering af de nye skærpede anvisningskriterier og effekten af disse i Vejleåparken, men også i Vildtbanegård I og II, hvor kriterierne hurtigt kan overstige grænseniveauerne og området dermed kan ændres til et forebyggelsesområde.

Implementering af lovændringen i Ishøj Kommune

Konsekvenser ved udpegnings af et boligområde som et forebyggelsesområde er, at der er krav om fleksibel udlejning og stramning af reglerne for kommunal anvisning, samt mulighed for privat udlejning og nedrivning:

1. Obligatorisk fleksibel udlejning (LAB § 60, stk. 4)
2. Stramning af reglerne for kommunal anvisning (LAB § 59, stk. 6-9)
3. Mulighed for nedrivning (LAB § 28, stk. 2)
4. Privat udlejning (Lov om kommunal anvisningsret)

Ad 1 Obligatorisk fleksibel udlejning

Obligatorisk fleksibel udlejning er et redskab, som Ishøj Kommune via samarbejdsaftaler med boligselskaberne allerede har taget i brug.



Byrådet har pt. fastsat følgende kriterier med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområderne:

- Unge over 18 år, der i forbindelse med start på arbejde eller uddannelse ønsker at flytte hjemmefra eller ønsker at flytte tættere på en uddannelsesinstitution i regionen.
- Ansøgere, som ønsker at flytte, for eksempel på grund af jobskifte eller lignende.
- Ansøgere fra Ishøj Kommune, som er kommet i bolignød på grund af skilsmisse, sygdom, hussalg eller lignende begivenheder.
- Ansøgere, hvor bruttoindtægten på ansøger, og hvor medansøger ikke har nogen indtægt, er på minimum 35.000 kr. pr. måned inden for det sidste år.
- Pensionister og andre ældre i Ishøj Kommune, der ønsker at flytte til en mere ældreegnet bolig.
- Pensionister og andre ældre uden for kommunen, der ønsker at flytte tættere på børn i kommunen eller med anden særlig tilknytning til Ishøj Kommune.
- Personer, der allerede bor i en almen bolig i Ishøj Kommune, som modtager overførselsindkomster, og ønsker sig en mindre og/eller billigere lejlighed.

Ad 2 Stramning af reglerne for kommunal anvisning

Indførelse af nye strammere regler for kommunal anvisning (skærpede anvisningskriterier), hvor byrådet skal træffe beslutning om, hvor stor en andel af forebyggelsesområdet, som skal anvises efter de skærpede anvisningskriterier. Dog er der i lovgivningen fastsat et minimum på, at mindst 30 % af de almene boliger i et forebyggelsesområde skal være omfattet af de skærpede anvisningskriterier.

I de nye forebyggelsesområder, skal der ved anvisning af mindst 30 % af ²familieboligerne undersøges om kommende beboere (alle medlemmer af husstanden):

- Er løsladt efter afsoning af dom for strafbart forhold inden for de seneste 6 mdr.
- Har fået ophævet eller opsagt lejemål indenfor de seneste 6 mdr. pga. grov overtrædelse af god skik og orden
- Er statsborger i et land uden for EU, EØS og Schweiz
- I 6 måneder i træk har modtaget selvforsørgelses- og hjemsendelsesydelse eller overgangsydelse
- I 2 år i træk har modtaget kontanthjælp

Opfylder et af medlemmerne i husstanden blot et af ovenstående kriterier, vil anvisningen fremover være begrænset til at være 2 ud af 3 ledige boliger i forebyggelsesområdet.

Ad 3 Mulighed for nedrivning

Dette omhandler muligheden for nedrivning af boliger i Vejleåparken, hvilket ikke vurderes at være et relevant tiltag for Ishøj Kommune på nuværende tidspunkt.

Loven giver mulighed for at foretage fysiske forandringer i forebyggelsesområder med henblik på at omdanne disse til attraktive boligområder. Dog skal der være et af følgende kriterier opfyldt:

- dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen
- dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder

² Almene boliger er enten ungdomsboliger, familieboliger, ældreboliger eller enkeltværelser (der skal være opført før 1. januar 1992). Disse boliger, er boliger der samtidig med kommunalbestyrelsens tilsagn om offentlig støtte er mærket som enten almene familieboliger, ungdomsboliger, enkeltværelser eller ældreboliger. Eller senere omdannet til almene boliger efter mulighederne i Bekendtgørelse af lov om almene boliger mv.



- afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer

Ingen af disse 3 kriterier vurderes opfyldt i Ishøj Kommune. LBF har endvidere orienteret om, at midlerne til nedrivning og omdannelse på nuværende tidspunkt er afsat til omdannelsesområder, som netop har nedrivning som et aktivt værktøj til opfyldelse af kravet om op til 60 % reduktion af familieboliger.

Ad 4 Privat udlejning

Privat udlejning er en mulighed for Ishøj Kommune i forbindelse med de planlagte byggerier af private udlejningsboliger.

Det er muligt at indgå aftaler med private udlejere om kommunal anvisning af borgere til en bolig i et forebyggelsesområde. Tidligere var denne mulighed kun i boligområder med mere end 1.000 indbyggere og hvor mindst 40 % mellem 18-64 år var uden for arbejdsmarkedet.

Anvisningen i private udlejningsejendomme kan dog kun ske til boligsøgende med et akut boligsocialt behov eller boligsøgende, der ikke kan blive anvist på grund af de særlige udlejningskriterier, som der er i et forebyggelsesområde.

Ved indgåelse af en aftale mellem en privat udlejer og kommunen, ydes en vis godtgørelse fra kommunen. Godtgørelsen udbetales som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse og en godtgørelse for hver gang, anvisningsretten udnyttes. Det er den private udlejer og kommunen, der i samarbejde fastsætter den godtgørelse, som kommunen skal betale til udlejer. Staten yder refusion for et tilskud på maksimalt kr. 30.000 pr. lejemaal, som kommunen har anvisningsretten over.

Hidtil har kommunen ikke haft private udlejningsejendomme, men dette kommer nu, bl.a. med omdannelsen af det lille erhvervsområde. I den årlige boligrapport vil der blive udarbejdet en analyse af kommunens behov for almene boliger og herunder om der er yderligere behov for at indgå anvisningsaftaler med private udlejere. At indgå en aftale mellem en privat udlejer og kommunen kan være en større økonomisk omkostning byrde for kommunen, afhængig af hvilken godtgørelse der bliver aftalt med udlejer. Kommunens refusion fra staten er et maksimum beløb og er ikke afhængig af den reelle omkostning som en evt. aftale udmønter sig i.

Administration af lovgrundlaget

I LAB § 59 stk. 8 skal kommunalbestyrelsen træffe beslutning om hvilke forebyggelsesområder, der ikke skal være omfattet af de nye stramme regler for kommunal anvisning, såfremt forebyggelsesområdet overstiger 30 % af alle almene familieboliger. Vejleåparkens andel af alle familieboliger i Ishøj Kommune er 37 %.

Det er blevet oplyst af Bolig- og Planstyrelsen at der er fastsat et minimum på, at mindst 30 % af de almene boliger i et forebyggelsesområde, skal være omfattet af de skærpede anvisningskriterier.

Konsekvenser ved at administrere lovgrundlaget i 100 % af boligerne

Ønsker kommunen at gøre brug af muligheden for anvisning efter de skærpede anvisningskriterier i alle Vejleåparkens familieboliger, kan det medføre, at der sker en udelukkelse af bestemte grupper af kommunens borgere i området, men omvendt kan det også betyde, at Vejleåparken hurtigt ændre sig til "et normalområde" igen. Da borgerne i kommunen stadig har behov for en bolig, kan det ikke udelukkes, at konsekvensen for andre boligområder i kommunen er, at de vil ændre status til forebyggelsesområder.



Nedenstående er en beskrivelse af administrationens vurdering af konsekvenserne ved, at alle familieboliger i Vejleåparken anvises efter skærpede anvisningskriterier.

Er løsladt efter afsoning af dom for strafbart forhold inden for de seneste 6 mdr.

En indførelse af dette anvisningskriterie som et fast anvisningskriterie for hele Vejleåparken vil betyde, at der fremover ikke kommer nye beboere i Vejleåparken, som har en dom, der er givet inden for de sidste 6 måneder. Dette kan bidrage til, at Vejleåparken ikke får nye borgere med en nylig afsagt dom. Ulempen ved at indføre dette anvisningskriterier som et fast anvisningskriterie for hele Vejleåparken, er at borgere med dom bliver anvist til en bolig i et andet boligområde, som på sigt blandt andet på baggrund af stor andel af kriminelle kan blive et forebyggelsesområde. Endvidere er det kun dømte indenfor de sidste 6 måneder, der kan afvises. Administrationen vurderer, at effekten i forhold til at administrere dette kriterie 100 % i Vejleåparken ikke vil være stor. Det bemærkes, at lov om almene boliger ikke giver mulighed for at indføre ovenstående kriterier for alle boligområder i kommunen, men kun for forebyggelsesområder.

Har fået ophævet eller opsagt lejemål indenfor de seneste 6 mdr. pga. grov overtrædelse af god skik og orden

En indførelse af dette anvisningskriterie som et fast anvisningskriterie for hele Vejleåparken vil betyde, at beboere der tidligere har fået ophævet deres lejemål pga. grov overtrædelse af god skik og orden, ikke kan blive anvist en bolig i området. Administrationen vurderer denne mulighed til ikke at have den store effekt, da det kun drejer sig om forhold i perioden inden for de sidste 6 måneder. Derudover er det ikke et parameter for at fjerne området som et forebyggelsesområde. Det bemærkes endvidere, at Vejleåparken i 2021 ikke har haft nogen borgere, der har fået ophævet eller opsagt deres lejemål på baggrund af dette kriterie.

Er statsborger i et land uden for EU, EØS og Schweiz

En indførelse af dette anvisningskriterie som et fast anvisningskriterie for hele Vejleåparken vil betyde, at beboere med et andet statsborgerskab uden for EU, EØS og Schweiz ikke kan få anvist en bolig i Vejleåparken. Dette gælder, hvis blot et af husstandens medlemmer opfylder dette kriterie. Ishøj Kommune har altid været stolt af at være en multikulturel kommune med mange nationaliteter. Indføres dette skærpede anvisningskriterie i alle familieboliger i Vejleåparken vil kommunen fremover have et boligområde kun for personer med et statsborgerskab indenfor EU, EØS og Schweiz. Det bemærkes dog, at nuværende beboere med statsborgerskab uden for EU, EØS og Schweiz kan blive boende i deres bolig i Vejleåparken. Administrationen vurderer, at 100 % anvisning i Vejleåparken efter dette skærpede anvisningskriterie vil udelukke bestemte grupper af nationaliteter i området, hvilket aldrig har været et ønske fra Ishøj Kommune.

I 6 måneder i træk har modtaget selvforsørgelses- og hjemsendelsesydelse eller overgangsydelse

En indførelse af dette anvisningskriterie som et fast anvisningskriterie for hele Vejleåparken vil betyde, at beboere som modtager ovenstående ydelser ikke kan få anvist en bolig i Vejleåparken, selvom boligen både er mindre og/eller billigere, hvilket kommunens allerede eksisterende fleksible udlejningskriterier giver mulighed for. Derudover vurderer administrationen at det vil medføre, at en række borgere med støtteskrivelser ikke kan få anvist en bolig i Vejleåparken og skal anvises i andre boligområder, hvor boligerne sandsynligvis har en højere husleje.

I 2 år i træk har modtaget kontanthjælp

En indførelse af dette anvisningskriterie som et fast anvisningskriterie for hele Vejleåparken vil betyde, at beboere som modtager ovenstående ydelser ikke kan få anvist en bolig i Vejleåparken, selvom den både er



mindre og/eller billigere, hvilket kommunens allerede eksisterende fleksible udlejningskriterier giver mulighed for. Administrationen vurderer derudover at det vil medføre, at en række borgere med støtteskrivelser ikke kan få anvist en bolig i Vejleåparken og skal anvises i andre områder, hvor boligerne sandsynligvis har en højere husleje.

Forslag til indstilling

På denne baggrund foreslår administrationen, at Ishøj Byråd beslutter, at:

- Alle ledige familieboliger i Vejleåparken fortsætter med at blive anvist ud fra de til enhver tid gældende anvisningskriterier i samarbejdsaftalen om obligatorisk fleksibel udlejning og at hver 3. af disse ledige familieboliger endvidere anvises efter de skærpede anvisningskriterier (ufravigeligt lovkrav)

Fordele/ulemper ved forslaget

Udover de fordele og ulemper, der er ved forslaget, som er beskrevet i ovenstående gennemgang af de skærpede anvisningskriterier, er der samlet set følgende fordele/ulemper ved forslaget:

- Fordelen ved kun at anvise hver 3. ledige familiebolig ud fra de skærpede anvisningskriterier er, at kommunen stadig kan tilbyde alle med et akut boligbehov en bolig og dermed bevare et vist serviceniveau overfor borgerne.
- Fordelen er, at kommunen ikke udelukker bestemte befolkningsgrupper på baggrund af et statsborgerskab i et boligområde
- Ulempen ved "kun" at benytte de skærpede anvisningskriterier til 30 % af de boligsøgende er, at det forventes, at Vejleåparken vil forblive et forebyggelsesområde i en længere periode end hvis der var skærpede anvisningskriterier på alle ledige familieboliger i området.

Konsekvenser ved at administrere lovgrundlaget i 30 % af boligerne

Ved implementering af ny lov i Vejleåparken vil det for både boligsøgende borgere i kommunen og for den kommunale administration have nogle konsekvenser.

Konsekvenser for borgere i Ishøj Kommune ved opfyldelse af lovens krav

Støtteskrivelser

Borgere, der af særlige grunde har behov for en almen bolig og umiddelbart ikke kan anvises efter de aktuelle anvisningskriterier, kan anvises efter såkaldte støtteskrivelser.

Støtteskrivelser gives til borgere af følgende årsager:

- Borgere, der skal udskrives fra krisecentre eller herberg.
- Borgere i botilbud, der er klar til at flytte videre i egen bolig.
- Borgere, der har været i døgnbehandling og som efter endt behandling står uden bolig.
- Borgere, der har været ude for en uforudset begivenhed, f.eks. alvorlig sygdom, skilsmisse, handicap, konkurs/tvangsauktion. En skilsmisse kan dog ikke stå alene ift. at blive opnoteret via støtteskrivelse.
- Borgere, der er i et exitforløb

Ishøj Kommune har i 2021 haft 8 anvisninger med støtteskrivelser i Vejleåparken. Borgere med støtteskrivelser vil som udgangspunkt have fortrinsret til en bolig frem for borgere på den almindelige venteliste.



Anvisning af støtteskrivelser vil, hvis det antages, at det kun bliver hver 3. bolig, der skal anvises efter de skærpede anvisningskriterier, have fortrinsret på 2 ud af 3 boliger. Det vil i mange tilfælde derudover være muligt også at anvise den 3. bolig via støtteskrivelse, da borgerne ikke nødvendigvis vil blive udelukket pga. de skærpede anvisningskriterier.

Beslutter Byrådet at max. 30 % af boligerne i Vejleåparken anvises efter skærpede anvisningskriterier, har Ishøj Kommune stadig kapacitet til at anvise via støtteskrivelserne i forebyggelsesområdet, når der opstår et behov.

Tre tænkte og realistiske scenarier for anvisning i Vejleåparken

- **En familie, der bor i Vildtbanegård, ønsker at flytte til en større og billigere bolig i Vejleåparken.**
Mor er på kontanthjælp og far er ikke dansk statsborger.
Konsekvens for familien: Færre boliger til rådighed og dermed fastholdelse i en mindre og dyrere bolig, da det kun er 2 ud af 3 af de ledige boliger, som familien kan komme i betragtning til.
- **En familie ønsker at flytte til Ishøj Kommune på grund af arbejde.**
Familie som på grund af arbejde ønsker at flytte til kommunen og er meget interesseret i en bolig. Begge har indkomster > 50.000.
Familien er statsborgere i et land uden for EU, EØS og Schweiz
Konsekvens for familien: Færre boliger til rådighed, da det kun er 2 ud af 3 af de ledige boliger, som familien kan komme i betragtning til. Familien vil opleve længere ventetid til en bolig.
- **Alle nuværende beboere i Vejleåparken.**
Ingen konsekvenser for nuværende beboere i Vejleåparken.
Alle kan fastholde deres bolig.

Ved bytte, fremleje og intern flytning gælder de skærpede anvisnings kriterier ikke.

Samlet konsekvenser for borgere i Ishøj Kommune

Konsekvenserne ved opfyldelse af lovens krav er, at borgere i Ishøj Kommune kan opleve et forringet service-niveau, da der vil være færre boliger til rådighed for en bestemt gruppe borgere og der vil være længere sagsbehandlingstid.

Der vil være længere ventetid på en bolig i Vejleåparken, hvis blot en person i husstanden, der ønsker en bolig, opfylder et af de skærpede anvisningskriterier.

En borger der søger bolig i Vejleåparken vil ikke opleve at blive afvist som boligsøgende. Borgeren vil altid have mulighed for at få anvist en bolig, da det kun er 1 ud af 3 boliger der anvises efter de skærpede anvisningskriterier. Resten af boligerne anvises efter kommunens allerede fastsatte kriterier.

Boliger i Vejleåparken er endvidere boliger med et af de laveste huslejeniveauer og dermed boliger, som er egnet til borgere med de laveste indkomster. Disse borgere kan ikke blive anvist til en række af de andre boligområder i kommunen, da huslejen i disse områder er for høj og borgerne dermed ikke kan opfylde minimumsindkomstkravet for at få anvist en bolig der. Borgere med de laveste indkomster vil efter den nye lov opleve at vente længere på at få anvist en bolig i kommunen.



Praktiske og ressourcemæssige konsekvenser for administrationen

Implementering af ny lov vil for administrationen betyde, at hver enkelt borger og dennes husstand der ønsker en bolig i Vejleåparken skal vurderes ud fra nogle nye og administrative tunge kriterier. I nedenstående skema er indsat estimeret forbrug af ressourcer til varetagelse af denne nye opgave.

Særlig anvisningskriterier	Praktik for administrationen	Ansvarlig	Estimeret ressourceforbrug i timer pr. år
Er løsladt efter afsoning af dom for strafbart forhold inden for de seneste 6 md.	*Anmode om samt gennemgå straffeattest for alle medlemmer af husstanden over 15 år	Boliganvisningen	86
Har fået ophævet eller opsagt lejemål indenfor de seneste 6 mdr. pga. grov overtrædelse af god skik og orden	**Kontakt formular til boligselskaberne i Ishøj Kommune	Boliganvisningen	14
Er statsborger i et land uden for EU, EØS og Schweiz	Opslag i KMD	Boliganvisningen	7
I 6 måneder i træk har modtaget selvforsørgelses- og hjemsendelsesydelse eller overgangsydelse	Opslag i KMD	Boliganvisningen	7
I 2 år i træk har modtaget kontanthjælp	Opslag i KMD	Boliganvisningen	7
I alt			122

Tabel 2. Beregning af forbrug af ressourcer i administrationen er foretaget ud fra antal anviste boliger i Vejleåparken som et gennemsnit for årene 2019, 2020 og 2021.

* Den boligsøgende skal oplyse, hvem husstanden består af. Straffeattest fremsendes for de personer over 15 år, som kommunen er blevet oplyst om, skal flytte ind i boligen.

** Afvisning af boligsøgende, hvis denne eller et medlem af dennes husstand har fået ophævet eller opsagt et lejemål. Her vurderer administrationen, at det kun er muligt at kontakte boligselskaberne i forebyggelsesområdet og modtage oplysninger fra dem.

Samlet set vil boliganvisningen få flere administrative arbejdsopgaver. Der vil borgerne vil opleve en længere ventetid på at få anvist en bolig.

Afledte konsekvenser ved nye skærpede anvisningskriterier

At Ishøj Kommune nu har et forebyggelsesområde hvor de særlige anvisningskriterier skal gælde, vil der udover de menneskelige og praktiske konsekvenser også være nogle afledte konsekvenser for kommunen. Disse afledte konsekvenser er følgende:



- Praktikken betyder længere sagsgang med evt. lejetab som følge
- Flere ansøgere bliver afvist og ny opstart af anvisning med evt. lejetab som følge
- Flere borgere, som kontakter kommunen med henblik på en støtteskrivelse, da muligheden for almindelig anvisning bliver mindre
- Fokus på forebyggende indsatser med formål at højne de socioøkonomiske kriterier for borgere i Ishøj Kommune

Fremtidige konsekvenser for boligområderne i Ishøj Kommune

Almene boligområder er opdelt med forskellige betegnelser alt efter hvilke beboersammensætning, der er. Boligområder i udsatte områder og forebyggelsesområder kategoriseres efter følgende kriterier:

Indgangskriterier:

- 1.000 beboere
- Antal ikke vestlige beboere

Socioøkonomiske kriterier:

- Beboere uden for arbejdsmarkedet
- Andel af dømte beboere
- Andel af beboere kun med grundskole
- Andel af beboere med en gennemsnitlig indkomst som er < end en vedtaget procentdel af befolkningen i regionen

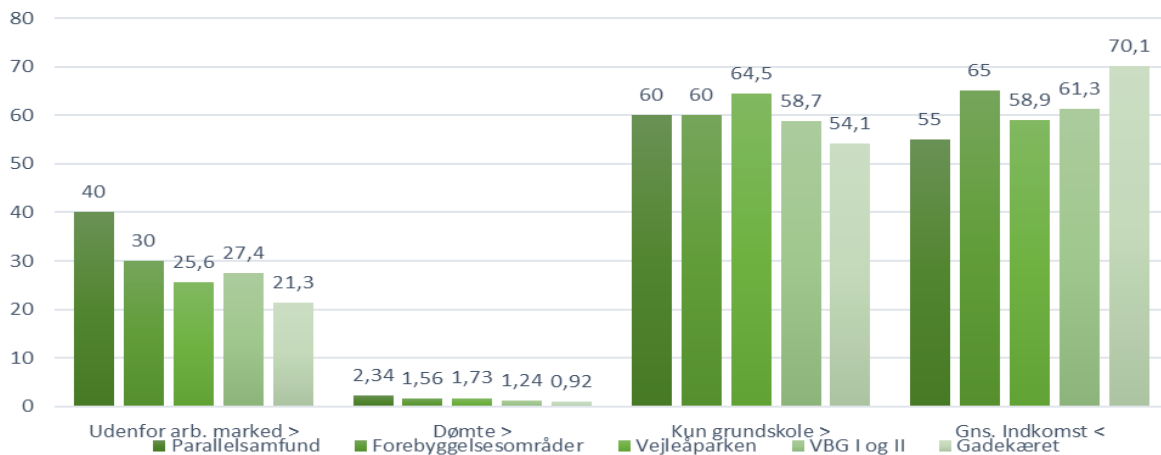
Ovenstående kriteriers grænseværdier er forskellige i forhold til om et område er et forebyggelsesområde eller et udsat område.

Opfylder et boligområde indgangskriterierne om antal beboere og antal ikke vestlige beboere i kombination med mindst 2 ud af 4 af de ovenstående socioøkonomiske kriterier, er det enten et udsat område eller et forebyggelsesområde.

Opfylder et boligområde ikke disse kriterier vil de i dette notat kaldes et "normalområde".

Områder	Kriterier
Forebyggelsesområder	Lever op til 2 af 4 kriterier og har min 30 % ikke vestlige beboere
Udsatte boligområder	Lever op til 2 af 4 kriterier og har min 40 % ikke vestlige beboere
Parallelsamfund	Lever op til 2 af 4 kriterier og har min 50 % ikke vestlige beboere
Omdannelsesområder	Har en 5-årig periode levet op til 2 af 4 kriterier og min. 50 % ikke vestlige beboere

Tabel 3. Oversigt over hvornår kriterieværdierne gør, at et boligområde ændrer status.



Figur 1 viser forskellen i kriterieværdierne på parallelsamfunds- og forebyggelsesområderne holdt op imod de 3 boligområder med over 1.000 indbyggere i Ishøj Kommune, Vejleåparken, VBG I og II og Gadekæret.

Figuren viser, at der er forholdsvis stor margen mellem værdierne hos de tre boligområder og værdierne til at blive et parallelsamfund. Derimod er margen lille til at blive et forebyggelsesområde, når det gælder VBG I og II. En lille ændring i beboersammensætningen i dette område kan hurtigt betyde, at området bliver omdannet til et forebyggelsesområde, men samtidig vil det også være små ændringer i beboersammensætningen, der kan gøre, at Vejleåparken ikke mere er et forebyggelsesområde. Gadekærets beboersammensætning er på alle parametre langt fra at blive et forebyggelsesområde, men der skal fastholdes fokus også på dette område ved hjælp af de obligatorisk fleksible anvisningskriterier, som kommunen allerede i dag har via samarbejdsaftalerne med boligselskaberne.

Dialog med Ishøj Boligselskab og Afd. 55 AAB

Der afholdes et orienterings- og samarbejds møde om forebyggelsesområdet mellem Ishøj Boligselskab, Afd. 55 AAB og Ishøj Kommune i marts måned 2022



Bilag A - Oversigt over boligområder og data i forhold til forebyggelsesområde

Oversigt over boligområder og data i forhold til Forebyggelsesområdet

Område	Beboere >1000	Udenfor arbejdsmarked > 30 %	Ikke vestlig > 30 %	Dømte > 1,56 %	Kun grundskole > 60 %	Gns. Indkomst < 65 %
Vejleåparken (Afd. 55 og Stenbjerggård)	4.939	25,6	56,1	1,73	64,5	58,9
*Vildtbanegård I + II samlet	2.991	27,4	34,4	1,24	52,4	61,3
Gadekæret	1.345	21,3	9,7	0,92	54,1	70,1
Vildtbanegård III	692	28,4	29,6	1,74	54,8	68,2
Solkysten	184	%	22,8	%	45,8	77,9
Vildtbanegård IV	150	9,4	20,0	%	24,5	77,8

Tabel 4. Oversigt over alle almene afdelinger med over 150 beboere i Ishøj Kommune. På baggrund af diskretion offentliggør LBF ikke data for boligområder med under 150 borgere.

* De to afdelinger ligger i samme område og vurderes derfor samlet og er dermed ikke et forebyggelsesområde.

Er der % i et felt, er tallene ikke oplyst på grund af diskretion, da de ligger mellem 0-3 %.

På grund af diskretion, da der er for få beboere i afdelingerne, er data ikke oplyst på Baldershave, Baldershus, Fasanparken, Søvej Huse, Kirkehaven og Fasanskellet.

Tiltag udover muligheden for skærpede anvisningskriterier er ekstra fokus på de ovenstående "røde" kriterier ved boligsociale foranstaltninger, således at boligområdet kan ændre status fra forebyggelsesområde til "normalområde", samtidig med at områderne i Vildtbanegård I og II, såfremt der ikke sker en aktiv indsats hurtigt, kan ændres til et nyt forebyggelsesområde ved næste års opgørelse.



Bilag B - Retssager ifm. parallelsamfundspakken

Der kører en række sager fra borgere, som er påvirket ved, at deres boligområde er et omdannelsesområde, hvor der skal ske en reduktion af op til 60 % af familieboligerne. Denne reduktion skal ske enten ved omdannelse af boligerne, nedrivning, salg, nye private boliger mv.

Ishøj Kommunes forebyggelsesområde, Vejleåparken er ikke et omdannelsesområde. Der skal ikke ske hverken nedrivning af boliger, salg af boliger mv. Forebyggelsesområdet er indført for at få en opmærksomhed på et bestemt boligområde, udarbejde forebyggende indsatser, både boligsociale tiltag og skærpede anvisningskriterier, netop for at bekæmpe dannelse af nye parallelsamfund.

BL har et tæt samarbejde med de boligorganisationer, som enten er direkte involverede i en retssag ved at være part i en sag eller indirekte involverede ved at have afdelinger/beboere, der er parter i en retssag mod Boligministeriet.

Der er p.t ikke afsagt dom i nogle af disse sager.