

REFERAT Udvalget for Udfordrede Boligområder d. 20-12-2018

Mødedato Torsdag d. 20. december 2018 kl. 08:00

Mødested Café 43

Mødedeltagere Tobias Kristian Jensen Jørgensen, Hans Holmer, Trille Nikolajsen, Hamlaoui Bahloul, Birgitte Kragh (Fravær), Benny Dragsgaard Dall (Fravær), Pernille Hejbøl Øhlenschlæger (Fravær), Bent Jacobsen, Karl Jørn Petersen, Tonny Bech

Indholdsfortegnelse

Ansøgning om støtte til udviklingsplan-proces.....	3
Dispensation for nedbringelse af andel familieboliger i udviklingsplanen.....	4
Ghettolisten 2018.....	6
Godkendelse af obligatoriske fleksible udlejningskriterier i Skovparken og Munkebo.....	8
Opsamling fra studiebesøg i Gellerup.....	15
Orientering fra formanden.....	17
Orientering fra forvaltningen.....	18

Punkt 1: Ansøgning om støtte til udviklingsplan-proces

18/1938

Resumé

Realdania ansøges om tilskud til at kvalificere processen med at udarbejde udviklingsplaner for Munkebo og Skovparken. En eventuel bevilling skal anvendes til analyser og til at opstille scenarier. Formålet er at vurdere konsekvenserne af de lovfastede virkemidler både for de konkrete boligområder, andre almene boligområder og det samlede boligmarked i byen. Det brede perspektiv medvirker til at afdække risici for, at andre boligområder udvikler sig i negativ retning, og eventuelt kategoriseres som udsat boligområde.

Sagen behandles i

Udvalget for Udfordrede Boligområder.

Forslag

Beskæftigelses- og Integrationsdirektøren samt By- og Udviklingsdirektøren indstiller,

at ansøgningen til Realdania godkendes.

Beslutning Udvalget for Udfordrede Boligområder den 20-12-2018

Ansøgningen blev godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Udvalget for Udfordrede Boligområder besluttede på møde 21. november 2018, at administrationen skulle ansøge Realdania om tilskud til udviklingsplanprocessen, for at kvalificere processen for udarbejdelse af udviklingsplaner for nedbringelse af almene boliger i hhv. Munkebo og Skovparken. Grundet deadline er ansøgningen administrativt indsendt.

Ansøgningen

Der ansøges om tilskud på 650.000 kr. til udarbejdelse af analyser og scenarier for de to områders udvikling, der tilsammen skal bidrage til at belyse det samfundsøkonomiske perspektiv i lovgivningens og udviklingsplanernes forskellige virkemidler, herunder fortætning, salg, ommærkning og nedrivning af almene familieboliger.

Formålet med en eventuel bevilling er at vurdere konsekvenserne af de lovfastede virkemidler både for de konkrete boligområder, andre almene boligområder og det samlede boligmarked i byen. Dette medvirker til at afdække risici for, at andre boligområder udvikler sig i negativ retning, og eventuelt kategoriseres som udsat boligområde eller ghettoområde.

Endelig skal bevillingen desuden bruges til at vurdere de forskellige udfald som følge af forskellige målsætninger for reduktion af andelen af almene familieboliger. Dette skal ses på baggrund af, at Kolding Kommune ansøger om dispensation til at nedbringe andelen af almene familieboliger til et højere niveau end det vedtagne lovforslag angiver. De samlede udgifter til gennemførelse af de skitserede analyser, processtøtte og udarbejdelse beløber sig til 1,3 mio kr. incl. indkøb af data som anført i vedlagte ansøgning.

Realdania lægger vægt på medfinansiering, der alene kan være af økonomisk art, ikke tilførsel af medarbejdertimer. I udgangspunktet stillede Realdania krav om, at Kolding Kommunes og boligorganisationernes medfinansiering tilsammen skulle udgøre min 50%, men har efterfølgende meldt ud, at de stiller sig for at bidrage med en højere del end kommunen og boligorganisation tilsammen. Dette skal ses i lyset af, at Kolding Kommune ansøger om støtte til proces for to boligområder. Den endelige medfinansiering aftales mellem Kolding Kommune og de tre boligorganisationer.

Bilag

Overordnet procesplan - ghetto udviklingsplaner Kolding.pdf

Udviklingsplan hårde ghettoområder_ Organisationsdiagram Kolding.pdf

Ansøgningskema -Skovparken-Skovvejen og Munkebo i Kolding.pdf

Punkt 2: Dispensation for nedbringelse af andel familieboliger i udviklingsplanen

18/1938

Resumé

Med ændringerne af Lov om Almenboliger (L38), som Folketinget vedtog 1. december 2018 er det besluttet, at boligorganisationer og kommuner sammen skal udarbejde en udviklingsplan for de såkaldte hårdeste ghettoer, som boligområderne Munkebo og Skovparken er blandt. Planen skal beskrive, hvordan andelen af almene familieboliger skal nedbringes til 40% i de boligområder, der er betegnet som de hårdeste ghettoer. I sagen redegøres der for to forskellige muligheder for at søge dispensation, som vil betyde, at andelen af almene familieboliger i stedet kan nedbringes til 50-60%.

Sagen behandles i

Udvalget for Udfordrede Boligområder.

Forslag

Beskæftigelses- og Integrationsdirektøren og By- og Udviklingsdirektøren indstiller,

at udvalget drøfter mulighederne for at opnå dispensation til at nedbringe andelen af almene familieboliger til et højere niveau end 40%.

Beslutning Udvalget for Udfordrede Boligområder den 20-12-2018

Udvalget er enige om at søge dispensationer og lave en aktiv plan med forbedringer i området, så man kommer væk fra ghettokriterierne, herunder at undgå nedrivning, men at kigge på ommærkninger og andre tilgængelighedstiltag m.m..

Sagsfremstilling

Baggrund

Med ændringerne af Lov om Almenboliger (L38), som Folketinget vedtog 01. december er det besluttet, at boligorganisationer og kommuner sammen skal udarbejde en udviklingsplan for de såkaldte hårdeste ghettoer, som boligområderne Munkebo og Skovparken er blandt.

Udviklingsplanerne

Udviklingsplanen skal ifølge loven beskrive, hvordan man vil sikre, at andelen af almene familieboliger nedbringes til 40% i de boligområder, der er betegnet som de hårdeste ghettoer.

I Kolding udgør andelen af almene familieboliger i Munkebo og Skovparken cirka 21% af det samlede antal almene familieboliger i Kolding. Såfremt det ikke er muligt at nybygge så meget i de to boligområder, at andelen af almene boliger nedbringes til 40%, vil det være nødvendigt med en reduktion på op til 60% af lejlighederne (cirka 900 lejligheder).

	Antal familieboliger i afd. 2 og 21 Skovparken og Munkebo	Antal almene familieboliger udenfor afd 2 og 21. Incl. afd. 22, Skovparken og Munkebo	I alt familieejligheder i Kolding
Totalt	1.506	5.943	7.449
5+ værelser	45	130	175
4 værelser	470	1.279	1.754

Boligorganisationerne har pligt til at genhuse de beboere, som eventuelt skal flyttes. Men da der i forvejen er boligmangel som følge af tilflytning til Kolding Kommune, udgør det en stor udfordring, især antallet af større lejligheder til en rimelig husleje.

Dispensationsmuligheder

Almene boligområder kan dog i særlige tilfælde få dispensation til ikke at skulle nedbringe antallet så meget. Loven angiver ikke det maksimale niveau for dispensationer, men i det forberedende lovarbejde har Transport-, Bygnings- og Boligministeriet oplyst, at der maksimalt kan gives dispensation til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 60% i stedet for 40%. Desuden har Transport-, Bygnings- og Boligministeren i december 2018 svaret folketingsudvalget, at der maksimalt kan nedbringes til en andel på 50-60% almene familieboliger.

De to dispensationsmuligheder er:

A. Den generelle dispensationsmulighed, som skal søges inden 1. februar 2019:

Kriterier:	Kolding
1. Andelen af almene familieboliger udgør >12% af samlet antal almene familieboliger i kommunen	I Munkebo og Skovparken er der i alt 1.506 almene familieboliger (er fratrukket afd. 22 og ungdomsboliger), som udgør >12 % af de 5.803 almene familieboliger i Kolding
2. Der kan kun i meget begrænset omfang ske fortætning, hvis der ikke er arealer eller bebyggelsesgrad til opførelse af nyt ikke-almment byggeri eller hvis pris på nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i kommunen	Administrationen undersøger hvorvidt der er mulighed for fortætning
3. Salg kan efter markedsvurdering kun ske med tab.	Ejendomsmægler fremlægger medio januar vurderinger, der tager højde for servitutter om beboersammensætning og anvendelse.
4. Udviklingsplanen skal an vise, at boligområdet ikke kommer på ghettolisten ud fra det niveau, der søges om dispensation til.	Under udarbejdelse

B. Hvis boligområder ikke opfylder ovennævnte dispensationsmulighed, kan der søges dispensation efter ”kattelemsmodellen”, som skal ansøges inden 1. april 2019:

Kriterier for ”kattelemsordningen”, jævnfør §168, L38	Kolding
Antal beboere <	Kun Munkebo opfylder dette
Lav kriminalitet (under ghettokriteriet for dømte på 1,98%)	Kun Munkebo opfylder dette

Hvis det besluttes politisk kan Kolding Kommune ansøge om dispensation til at nedbringe andelen af almene familieboliger til et niveau, der er højere end 40%, fx ved at anvende udfordringsretten eller at ansøge om at blive frikommune, men der er ingen sikkerhed for, at det giver resultat.

Punkt 3: Ghattolisten 2018

18/1938

Resumé

Kolding Kommune har fortsat to boligområder på regeringens ghettoliste, hvilket betyder, at de fremadrettet er omfattet af nye lovkrav til de såkaldte ”hårdeste ghettoer”.

Sagen behandles i

Udvalget for Udfordrede Boligområder

Forslag

Beskæftigelses- og Integrationsdirektøren indstiller,

at udvalget tager sagen om ghettolisten til efterretning

Beslutning Udvalget for Udfordrede Boligområder den 20-12-2018

Punktet blev taget til efterretning med den tilføjelse, at der på næste møde kommer en orientering omkring beskæftigelsesindsatserne i området.

Sagsfremstilling

Den 1. December blev Ghetto-listen 2018 offentliggjort. Ghattolisten omfatter boligområder på over 1.000 beboere, hvor mindst 3 ghetto-kriterier er opfyldt. Kolding Kommune har som i de foregående år to boligområder på ghetto-listen, Munkebo og Skovparken. Indplaceringen indebærer i 2018, at de to områder indgår i gruppen ”De hårdeste ghettoer”, som der er nye lovfastlagte krav til. Det betyder bl.a. at andelen af almene familieboliger i de to områder skal nedbringes til 40% inden år 2030, og at der skal anvendes strammere styring gennem de mulige udlejningsværktøjer.

Ghattolisterne er baseret på gamle tal. Konkret betyder det, at 2018-tallene er baseret på gennemsnittet for 2016-17, og 2017-tallene er baseret på et gennemsnit for 2014-15.

Skovparkens udvikling i 2017-18 med afsæt i ghettolisten:

Skovparken år	Uden job/udd max 40%	Kun grundskole max 60 %	Dømte (Obs kriterier reguleret fra > 2,7 til 1,98)	Gns. Indkomst min.55%	Ikke-vestlige indvandrere og efterkommere >50%
2017	41,9%	76%	2,3 %	60%	62%
2018	41,5% (23 personer fra målet)	74,2% (100 personer fra målet)	2,3% (5 personer fra målet)	58,9% (0 personer fra målet)	66,4% (387 personer fra målet)

Kilde: Ghattolisten 2018, Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

Ovenstående tabel viser, at lidt flere beboere er kommet i job i 2016-17. Konkret er det et spørgsmål om 23 personer, der skal i job, for at komme under dette ghettokriterie. På trods af beskæftigelsen i Skovparken er steget med 0,5 procentpoint er det gennemsnitlige indtægtsniveau faldet med 1,1 procentpoint, hvilket formentlig hænger sammen med indførelse af kontanthjælpsloftet og 225-timersreglen i efteråret 2016. Det betyder, at Skovparken nærmer sig grænsen for dette ghetto-kriterie.

Andelen af dømte i Skovparken på ghettolisten 2018 er uændret i forhold til Ghattolisten 2017, men da andelen af dømte i befolkningen som helhed er faldet, er kriteriet ændret fra 2,7% til 1,9%, hvorfor Skovparken denne gang opfylder ghetto-kriteriet for dømte.

Andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund er steget med mere end 4 procentpoint til 66,4%, selvom borgere på integrationsydelse ikke har kunnet anvise en bolig i ghettoerne. Da Kolding Kommune hidtil ikke har benyttet

kombineret udlejning, kunne beboere med ikke-vestlig baggrund ansøge bolig her på lige fod med alle andre. Skovparken opfylder dermed atter dette ghetto-kriterie. Det betyder, at Skovparken i år er på ghettolisten med 4 kriterier mod 3 i 2017. Generelt er der lavere beskæftigelses- og erhvervsfrekvens blandt ikke-vestlige borgere end i den øvrige befolkning. Derfor er det interessant, at lidt flere beboere i Skovparken er kommet i beskæftigelse, når andelen af ikke-vestlige beboere samtidig er øget med mere end 4%, og at andelen af beboere i beskæftigelse nu er højere end i Munkebo.

Munkebos udvikling 2017-18 med afsæt i ghettolisten:

Munkebo år	Uden job/udd max 40%	Kun grundskole max 60 %	Dømte (Obs kriterier reguleret fra > 2,7 til 1,98)	Gns. Indkomst min.55%	Ikke-vestlige indvandrere og efterkommere >50%
2017	41,9%	72%	1,4%	67%	59%
2018	42,9% (27 personer fra målet)	71,8% (85 personer fra målet)	1,47% (0 personer fra målet)	62,4% (0 personer fra målet)	60,2% (158 personer fra målet)

Kilde: Ghettolisten 2018, Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

I Munkebo er der 1 procentpoint færre i job og uddannelse ifølge ghettokriteriet 2018 end i 2017, hvorfor Munkebo fortsat opfylder dette ghetto-kriterie. Indtægtsniveauet er faldet med næsten 5%, hvilket formentlig hænger sammen med øget ledighed samt kontanthjælpsloftet og 225-timersreglen. Men Munkebo ligger fortsat et stykke fra at opfylde dette ghettokriterie. Andelen af dømte er stort set uændret, og Munkebo opfylder derfor heller ikke dette ghettokriterie i år. Andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund er steget med 1,2 procentpoint, hvorfor dette ghettokriterie fortsat er opfyldt. I lighed med Skovparken er der ikke anvendt kombineret udlejning i forhold til Munkebo.

Punkt 4: Godkendelse af obligatoriske fleksible udlejningskriterier i Skovparken og Munkebo

18/9994

Resumé

Folketinget har den 22. november 2018 vedtaget et lovforslag, som bl.a. indebærer en række nye muligheder og pligter for en mere håndfast styring af hvem, der kan flytte ind i udsatte boligområder. Med henblik på at implementere lovændringerne og lette administrationen af de nye bestemmelser, har en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra henholdsvis kommunen og de berørte boligorganisationer i fællesskab udarbejdet forslag til aftaler og procedurer/retningslinjer for håndtering af de enkelte styringsværktøjer.

Hensigten med nærværende sagsfremstilling er at give de relevante udvalg en orientering om administrationens påtænkte håndtering af de nye styringsværktøjer. I forhold til styringsredskabet vedrørende obligatorisk fleksibel udlejning, er det jf. delegerings- og kompetencefordelingsplanen overladt til Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at træffe beslutninger herom – i den konkrete sag efter indstilling fra Udvalget for Udsatte Boligområdet.

Sagen behandles i

Udvalget for Udsatte Boligområder og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at de udarbejdede procedurer/retningslinjer for håndtering af de enkelte styringsværktøjer drøftes og tages til efterretning

at boligorganisationerne opfordres til at bringe de nye styringsværktøjer i forhold til kriminalitet i anvendelse (styringsværktøj 3 og 4 jf. sagsfremstillingen)

at forslaget til obligatoriske fleksible udlejningskriterier i Skovparken/Skovvejen og Munkebo godkendes, herunder at AAB's afd. 22 også omfattes af de særlige udlejningskriterier

at den eksisterende fleksible udlejningsaftale om fortrinsret for pendlere i Alfabo's (tidl. Lejerbo Kolding) afd. 101-0, Munkebo og i AAB's afd. 21, Skovparken, tilrettes, således at de pågældende afdelinger udgår af pendleraftalen for til gengæld at blive omfattet af den obligatoriske fleksible udlejningsaftale.

Beslutning Udvalget for Udfordrede Boligområder den 20-12-2018

Udvalget anbefaler vedtagelse af styringskriterier som foreslået. Udvalget peger omkring punkt 3 og 4 (kriminalitet) på, at beboere i udgangspunktet afvises/udsættes, og at der er et samarbejde mellem boligorganisation og kommunen om det.

Udvalget anbefaler, der arbejdes med anvendelse af fleksibel og/eller kombineret udlejning i andre boligområder, for at understøtte sammenhæng i Kolding. Udvalget anbefaler, at pendleraftalen fortsat indarbejdes som mulig løsning.

Udvalget anbefaler, at ordningen evalueres efter et år

Sagsfremstilling

Regeringen har i samarbejde med en række forligspartier indgået en aftale om initiativer på boligområdet, der har til formål at modvirke parallelsamfund. Aftalen er efterfølgende mundet ud i et lovforslag, som blev vedtaget af Folketinget den 22. november 2018. Lovændringen dækker bl.a. over nye muligheder/pligter for en mere håndfast styring af hvem, der kan flytte ind i udsatte boligområder.

De nye styringsværktøjer dækker bl.a. over følgende:

1. Stop for kommunal anvisning til ghettoområder for en række modtagere af offentlige ydelser
2. Obligatorisk fleksibel udlejning i udsatte boligområder efter kriterier om beskæftigelse eller uddannelse.

3. Kriminelle skal kunne nægtes at bosætte sig i et udsat boligområde.
4. Beboere, der får en ubetinget fængselsstraf for bestemt utryghedsskabende kriminalitet begået i og inden for 1 km fra den ejendom, hvor de bor, skal hurtigere kunne udsættes af deres bolig.
5. Forbud mod at modtagere af kontanthjælp, uddannelseshjælp eller integrationsydelse kan flytte ind i de hårdeste ghettoområder.

For at kunne administrere de nye regler, som for størstedelens vedkommende træder i kraft den 1. december 2018, er det i forbindelse med udlejningen af ledige boliger i de berørte boligområder nødvendigt med nogle procedurer/retningslinjer for den praktiske håndtering af styringsværktøjerne.

Efter aftale med den administrative ledelse hos henholdsvis Kolding Kommune, AAB Kolding, Boligselskabet Kolding og Alfabo (tidl. Lejerbo Kolding), har repræsentanter fra Kolding Kommune og de respektive boligorganisationer i fællesskab udarbejdet forslag til aftaler og procedurer/retningslinjer for håndtering af de enkelte styringsværktøjer.

På baggrund af ghettokriterierne kan boligområder defineres som "udsatte boligområder", "ghettoområder" eller "hårde ghettoområder". Kategoriseringen er afgørende for hvilke styringsværktøjer, der kan/skal gøres brug af i de pågældende områder.

Boligområderne Skovparken/Skovvejen samt Munkebo figurerer begge på listen over de hårdeste ghettoområder, og alle styringsværktøjerne vil derfor skulle benyttes i de pågældende områder, som omfatter følgende boligafdelinger:

Munkebo: Alfabo (tidl. Lejerbo Kolding) afd. 101-0, Munkebo

Skovparken*: Boligselskabet Kolding afd. 2, Skovvejen, AAB afd. 21, Skovparken

*Transport-, Bygnings-, og Boligministeriet har ved skrivelse af 2. november 2018 godkendt at AAB's afd. 22 udgår af området Skovparken. Kolding Kommune har overfor ministeriet tilkendegivet, at man desuagtet i størst muligt omfang ønsker at gøre brug af de nye styringsværktøjer i afdeling 22. Ministeriet har efterfølgende oplyst, at idet afdelingen udgår af området, vil det ikke være muligt at benytte den nye bestemmelse i almenboligloves § 51 c vedr. kombineret udlejning.

Aftaler og procedurer for håndtering af de enkelte styringsværktøjer

Nedenfor følger en gennemgang af de enkelte styringsværktøjer, herunder i forhold til hvorvidt lovændringen kræver særlige samarbejdsindsatser og hvordan den fællesarbejdsgruppe foreslår bestemmelserne implementeret.

Ad 1. Stop for kommunal anvisning til ghettoområder for en række modtagere af offentlige ydelser

Almenboliglovens § 59, stk. 6 suppleres med nr. 5-7. Med tilføjelsen af de nye bestemmelser må kommunen fremover ikke anvise en ledig bolig beliggende i et ghettoområde (Skovparken/Skovvejen eller Munkebo) til en boligsøgende, når et medlem af husstanden:

1. i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik,
2. modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller
3. i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.

Det vurderes ikke at lovændringen kræver væsentlige indsatser og/eller vil medføre særlige udfordringer. Det foreslås, at visitationsgruppen orienteres om lovændringen, og at Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen er ansvarlig for implementeringen heraf.

Bestemmelsen træder i kraft den 1. december 2018.

Ad. 2. Obligatorisk fleksibel udlejning i udsatte boligområder efter kriterier om beskæftigelse eller uddannelse. Almenboliglovens § 60, stk. 4 ændres således, at det fremadrettet gøres obligatorisk at benytte særlige beskæftigelses- og uddannelseskriterier ved udlejning af ledige boliger beliggende i udsatte boligområder (fleksibeludlejning). Kriterierne bortfalder når et boligområde ikke længere er et udsat boligområde.

I henhold til lovændringen er det kommunen, der fastsætter kriterierne med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet - og offentliggør kriterierne. Der lægges i den forbindelse op til at udformningen af kriterierne sker i samarbejde med de berørte boligorganisationer.

Som følge af lovændringen har den fælles arbejdsgruppe udarbejdet nedenstående forslag til særlige udlejningskriterier for afdelingerne, der er beliggende i Skovparken og Munkebo (se bilag 1). Aftalen gælder ikke for ungdomsboligerne i Boligselskabet Kolding's afd. 2.

1. Personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet

For at opnå dette fortrin kræves det, at den boligsøgende har fast, varigt arbejde mindst 20 timer om ugen.

Elevstillinger og lærlinguddannelser er ikke betegnet som fast arbejde, men som uddannelse.

Boligsøgende skal dokumentere, at de opfylder betingelserne, når de får tilbudt en bolig, de ønsker. Det skal dokumenteres ved at vise:

- Ansættelseskontrakt og de seneste 3 måneders lønsedler (hvis den boligsøgende allerede er i arbejde)

2. Personer under uddannelse eller i lærlingeforløb

For at opnå dette fortrin kræves det, at den boligsøgende er under uddannelse. Uddannelsen skal være SU-berettiget, eller der skal være indgået lærlinge-/ elevkontrakt.

Elevstillinger og lærlinguddannelser gælder som uddannelse.

Boligsøgende skal dokumentere, at de opfylder betingelserne, når de får tilbudt en bolig, de ønsker. Det skal dokumenteres ved at vise:

- Dateret erklæring fra uddannelsesinstitution om optagelse
- Kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Hvis uddannelsen ikke er påbegyndt, fx på grund af ferie, skal der fremvises dokumentation på, at uddannelsen påbegyndes senest 2 måneder efter overtagelse af boligen.

Det er den enkelte boligorganisation, der administrerer udlejningen via de særlige udlejningskriterier. Fastsættelsen af dokumentationskravene for at boligsøgende kan opnå fortrinsret til ledige boliger i henhold til den obligatoriske fleksible udlejningsaftale er sket med henblik på at mindske udvekslingen af oplysninger mellem kommunen og boligorganisationerne, og dermed at lette boligorganisationernes administration af ordningen.

Det foreslås, at de særlige udlejningskriterier også skal gælde for AAB's afd. 22 selvom afdelingen er udgået af området Skovparken og således ikke er omfattet af bestemmelsen om obligatorisk fleksibeludlejning jf. almenboliglovens § 60, stk. 4. Ved indgåelse af en (frivillig) aftale med AAB, der står bag afd. 22, er det dog med henvisning til almenboliglovens § 60 stk. 1 muligt at omfatte afdeling 22 af de samme særlige udlejningskriterier som de øvrige afdelinger i Skovparken/Skovvejen og Munkebo.

Det foreslås endvidere, at den eksisterende pendleraftale (fleksible udlejningsaftale), som bl.a. giver pendlere fortrinsret til 100 % af de ledige boliger i Alfabo's (tidl. Lejerbo Kolding) afd. 101-0 Munkebo og 10 % af de ledige boliger i AAB's afd. 21, Skovparken, tilrettes, således at de pågældende afdelinger udgår af pendleraftalen for til gengæld at blive omfattet af den obligatoriske fleksible udlejningsaftale.

Bestemmelsen træder i kraft den 1. december 2018.

Ad. 3. Kriminelle skal kunne nægtes at bosætte sig i et udsat boligområde.

I forslag til ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger mv. (udlejningsbekendtgørelsen), indsættes der i §

28 et nyt stk. 4, som siger, at boligorganisationer kan forlange, at den boligsøgende før indgåelse af lejekontrakt fremlægger ren straffeattest for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

Hensigten med forslaget er at give boligorganisationerne mulighed for at afvise kriminelle, som ønsker at bosætte sig i udsatte boligområder.

Henset til at det er boligorganisationerne, der kan forlange, at boligsøgende fremlægger en ren straffeattest, vurderes lovforslaget ikke at kræve udveksling af oplysninger mellem kommunen og boligorganisationerne.

Det foreslås, at styringsværktøjet også skal gælde for AAB's afd. 22 såfremt lovgivning muliggør dette selvom afdelingen er udgået af området Skovparken. Endvidere foreslås det, at de berørte boligorganisationer i fællesskab ensretter udmeldinger til boligsøgende om fremlæggelse af ren straffeattest for at kunne opnå en ledig bolig i udsatte boligområder (Skovparken/Skovvejen og Munkebo).

Boligorganisationerne er ansvarlig for implementering af lovændringen.

Bestemmelsen træder i kraft den 1. december 2018.

Ad. 4. Beboere, der får en ubetinget fængselsstraf for bestemte utryghedsskabende kriminalitet begået i og inden for 1 km fra den ejendom, hvor de bor, skal hurtigere kunne udsættes af deres bolig.

Der indføres en ny ophævelsesgrund i almenlejelovens § 90 stk. 1 nyt nr. 9, som indebærer, at et lejeforhold fremover vil kunne ophæves i tilfælde, hvor lejer eller medlemmer af lejers husstand er straffet med en ubetinget fængselsstraf for bestemte typer af utryghedsskabende kriminalitet, som er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor den pågældende bor.

Det drejer sig om groft hærværk, indbrudstyveri, vold, trusler, afpresning, røveri, brandstiftelse, vold mod myndigheds personer og hindring af myndighedernes arbejde, ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder, salg af euforiserende stoffer, voldtægt og drab.

Formålet med ordningen er at fastsætte kriterier for, hvornår udlejer kan ophæve et lejemål på grund af kriminalitet begået af lejer eller medlemmer af lejers husstand med henblik på at sikre, at flere sager om ophævelse af lejemål som følge af kriminalitet kan gennemføres i fogedretten.

I forbindelse med sagens behandling ved retten, vil udlejer som udgangspunkt kunne dokumentere, at betingelserne for at ophæve lejemålet er opfyldt, ved at fremlægge en domsudskrift fra straffesagen mod den pågældende beboer i fogedretten. Udlejeren skal dermed normalt ikke føre yderligere bevis, og udsættelse vil således kunne ske ved en umiddelbar fogedforretning. Herved tilsigtes en væsentlig forkortelse af sagsbehandlingstiden af hensyn til boligområdets øvrige beboere og udlejeren.

Lovændringen kræver ikke udveksling af oplysninger mellem kommunen og boligorganisationerne. Boligorganisationerne er ansvarlig for implementering af lovændringen.

Bestemmelsen træder i kraft den 1. december 2018.

Ad. 5. Forbud mod at modtagere af kontanthjælp, uddannelseshjælp eller integrationsydelse kan flytte ind i de hårdeste ghettoområder.

Lovændringen indebærer at almenboligloven suppleres med en ny bestemmelse - § 51 c – som foreslås affattet på følgende måde:

I en almen boligafdeling, der de seneste 4 år har været en del af et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, skal boligorganisationen afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.

Stk. 2. Med ægtefæller sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen påser inden udlejning, at den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle ikke modtager en af de ydelser, der nævnes i stk. 1, og meddeler dette til boligorganisationen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelsen i stk. 1. Kommunalbestyrelsen indberetter hvert år den 1. juli oplysninger om anvendelsen af denne bestemmelse til transport-, bygnings- og boligministeren".

Afvisning af boligsøgende med henvisning til almenboliglovens § 51 c medfører ikke en pligt for kommunen til at anvise den boligsøgende en anden passende bolig.

Det bemærkes at boligsøgende som allerede har en bolig i afdelingen ikke er omfattet af bestemmelsen.

Endvidere bemærkes det, at Transport-, Bygnings-, og Boligministeriet overfor kommunen har oplyst, at det ikke er muligt at benytte almenboligloves § 51 c vedr. kombineret udlejning for så vidt angår AAB's afd. 22, idet afdelingen er udgået af Skovparken.

Ved kommunens afgørelse om i særlige tilfælde at dispensere fra bestemmelsen lægges der bl.a. vægt på følgende:

- Om den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle har udsigt til inden for en kort periode at komme i arbejde eller uddannelse,
- Om den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle inden for kort tid må antages at overgå til førtids- eller folkepension,
- Den boligsøgendes udsigt til at kunne opnå en bolig uden for området og
- Andre særlige forhold, der efter omstændighederne vil medføre, at en afvisning vil ramme den boligsøgende uforholdsmæssigt hårdt.

Lovændringen kræver udveksling af oplysninger mellem kommunen og boligorganisationerne, idet det specifikt er pålagt kommunen at påse, at boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle ikke modtager de nævnte ydelser. Som følge heraf har den fælles arbejdsgruppe udarbejdet nedenstående udkast til procedure for samarbejdet mellem kommune og de berørte boligorganisationer om kombineret udlejning (se i øvrigt bilag 2).

1. Udlejningsproceduren igangsættes ved, at boligforeningen som sædvanligt sender boligtilbud ud til et passende antal af de ansøgere, der står øverst på ventelisten. I forbindelse med udsendelse af boligtilbuddet oplyser boligforeningen om, at målgruppen omfattet af reglerne for kombineret udlejning (modtagere af kontanthjælp, uddannelseshjælp og integrationsydelse) ikke kan komme i betragtning til boligen. Herunder oplyses der om, at alle ansøgninger bliver verificeret af kommunen for at sikre, at ansøgeren ikke er omfattet af målgruppen for kombineret udlejning.
2. Interesserede ansøgere melder herefter deres ja tak til boligforeningen.
3. Boligforeningen beder kommunen om at kontrollere, om den ansøger, der er øverst på ventelisten og har sagt ja tak, er omfattet af målgrupperne i reglerne for kombineret udlejning. Er der flere ansøgere, som har meldt positivt tilbage til boligforeningen, kontrolleres flere ansøgere ad gangen. Boligsøgende, som allerede har en bolig i afdelingen, er undtaget fra kommunens godkendelse.
4. Herefter meddeler kommunen til boligforeningen, hvorvidt ansøgeren/ansøgerne kan godkendes eller skal afvises i henhold til reglerne for kombineret udlejning. Dette skal ske senest hverdagen efter modtagelsen af henvendelsen, og senest 2 hverdage efter, hvis der er tale om en ansøger uden for kommunen. Kontakten mellem kommunen og boligforeningen foregår via sikker mailkorrespondance.

Det foreslås, at der i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen nedsættes en gruppe medarbejdere, som bl.a. har til opgave at påse, om den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle modtager de pågældende ydelser og herunder vurderer, om der i det konkrete tilfælde kan/skal dispenseres. Såfremt dispensationsadgangen benyttes indberettes der én gang årligt herom den 1. juli til transport-, bygnings- og boligministeren.

Bestemmelsen træder i kraft den 1. juli 2019.

Opsamling – hvad kan/skal der træffes beslutning om?

Hensigten med nærværende sagsfremstilling er at give de relevante udvalg en orientering om administrationens påtænkte håndtering af de nye styringsværktøjer og dermed at sikre en politisk forankring. For så vidt angår styringsredskabet vedrørende obligatorisk fleksibel udlejning, overlades det til kommunen at fastsætte de særlige uddannelses- og beskæftigelseskriterier, hvilket jf. delegerings- og kompetencefordelingsplanen er delegeret til Plan-, Bolig- og Miljøudvalget – i den konkrete sag efter indstilling fra Udvalget for Udsatte Boligområdet. For alle styringsværktøjer gælder det dog, at indførelsen af styringsværktøjerne i de hårdeste ghettoområder er fastsat ved lov, hvorfor der ikke politisk kan/skal træffes beslutning herom.

Af nedenstående oversigt ses en opsamling over de enkelte styringsværktøjer i forhold til hvem der er hovedansvarlig for implementeringen/samarbejdsrelationer, beslutningskompetence og ikrafttrædelsestidspunkt for bestemmelsen/værktøjet:

	Implementeringsansvarlig	Beslutningskompetence	Ikrafttrædelse
Stop kommunale anvisning	Beskæftigelses- og integrationsforvaltningen - visitationsgruppen	Fastsat ved lov	01-12-2018
Obligatorisk fleksibel udlejning	Boligorganisationerne administrerer ordningen i henhold til den indgåede aftale.	Fastsat ved lov – dog således at kommunen fastsætte de særlige uddannelses- og beskæftigelseskriterier, hvilket er sket i samarbejde med boligorganisationerne. Kommunen og AAB kan i fællesskab beslutte at AAB's afd. 22 ligeledes skal omfattes at tilsvarende særlige udlejningskriterier – dette med henvisning til almenboliglovens § 60 stk. 1.	01-12-2018
Mulighed for at nægte kriminelle at bosætte sig	Boligorganisationerne	Fastsat ved lov	01-12-2018
Hurtigere udsættelse af kriminelle	Boligorganisationerne	Fastsat ved lov	01-12-2018
Kombineret udlejning	Boligorganisationerne i samarbejde med Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen. BIF påser og indberettet en gang årligt til	Fastsat ved lov	01-07-2019

ministeriet om eventuelle
dispensationer.

Bilag

Bilag 1 - obligatorisk fleksibel udlejningsaftale

Punkt 5: Opsamling fra studiebesøg i Gellerup

18/1938

Resumé

Udvalget for Udfordrede Boligområder var 4. december 2018 på studiebesøg i boligområdet Gellerup, Aarhus Kommune, for at indhente erfaringer med fysiske forandrings effekt på udfordrede boligområder. Erfaringerne fra Aarhus Kommune viser, at renovering ikke i sig selv løser de strukturelle udfordringer. Det er nødvendigt at fysiske forandringer, social indsats samt styret udlejning går hånd i hånd, men hvor genhusning og fordeling af beboere sker under hensynstagen til både afgivende og modtagende boligområder, så udfordringerne ikke bare flyttes.

Sagen behandles i

Udvalget for Udfordrede Boligområder.

Forslag

Beskæftigelses- og Integrationsdirektøren indstiller,

at udvalget drøfter den tilgang og de værktøjer, som Aarhus Kommune og BL fremlagde på studiebesøget.

Beslutning Udvalget for Udfordrede Boligområder den 20-12-2018

Udvalget drøftede opsamlingen.

Sagsfremstilling

Udvalget for Udfordrede Boligområder var 4. december 2018 på studiebesøg i boligområdet Gellerup, Aarhus Kommune, for at indhente erfaringer med fysiske forandrings effekt på udfordrede boligområder.

Udfordringer

De renoveringer, der er gennemført i Gellerup de sidste mange år, har ikke i tilstrækkeligt omfang medført strukturelle forandringer af beboersammensætningen, beskæftigelsesgrad, uddannelsesniveau m.v., der også udgør kriterierne for at komme på Ghettoisten.

Børn og unge under 18 år udgør 36,5%. Mange af dem mangler reelle omsorgspersoner, og især drengene opholder sig meget i det offentlig rum. Sammenlignet med borgerne i Aarhus Kommune generelt er beboernes sundhed meget dårlig.

Flertallet af beboere er hverken i beskæftigelse eller uddannelse, og mange af de beboere, der kommer i job, flytter fra området. Indtægtsniveauet udgør kun 1/3 af andre områder i Aarhus.

Desuden har kriminalitet været en stor udfordring. Selvom det går fremad er våben og euforiserende stoffer fortsat tilgængeligt.

Endelig har Gellerup som bebyggelse været fysisk lukket overfor omverdenen pga blokkens placering og fraværet af veje udefra og ind, hvilket har forstærket opfattelsen af Gellerup som parallelsamfund og utrygheden.

Valg af tilgang og værktøjer i Aarhus Kommune

I Aarhus Kommune har der været bred politisk enighed om at bruge den velstand, som det øvrige Aarhus oplever, til at løfte Gellerup. Med afsæt i evidens fra ind- og udland har man derfor valgt at gå videre med en retning, hvor strukturelle fysiske forandringer, social indsats og styret udlejning går hånd i hånd:

- Nye boligtyper skal medvirke til at tiltrække nye og fastholde nuværende ressourcer stærke beboere
- Forandring og åbning af Gellerup som en del af byen: Bedre infrastruktur, arbejdspladser, nye kulturtilbud og arbejde med image m.v.
- Forbedrede levevilkår for beboerne: Eksisterende sociale indsatser forstærkes, og der sættes mere på fremskudt indsats.
- Fortætning: Nedrivning og genhusning uden for Gellerup. Nye funktioner – fx store kommunale arbejdspladser, kultur-, social- og sundhedstilbud og blandede boligformer (incl. nye ejerboliger) som har været en mulighed pga stor investorinteresse.
- Opdeling af området i mindre enheder, for at styrke beboernes tilhørsforhold.
- Mål om alle børn i Aarhus Kommune – også i Gellerup skal have lige muligheder, og at børnene skal have positive foregangsbilleder, opsamlingssteder og omsorgspersoner. Derfor bl.a. mål om alle børn har ret til mindst en forældre i job.

- Fælles forebyggelsesstrategi

Erfaringer fra Aarhus Kommune og Boligorganisationernes Landsforening (BL)

Rådmand Kristian Würtz påpegede vigtigheden af at håndtere genhusningen strategisk, og ikke kun tænke i beboernes interesser, men også både i det afgivende og det modtagende områdes interesser og udvikling. Det skal derfor indtænkes i den konkrete flytning af henholdsvis ressourcestærke og -svage. Genhusning fordrer derfor grundig screening og visitation, hvilket gør opgaven meget ressourcekrævende. Men det er et afgørende redskab til at kunne styre udviklingen i områderne. Desuden påpegede han, at kombinationen frit skolevalg og demografi er en svær udfordring. Lige meget hvor brede skoledistrikter der opereres med, vil der være en andel af ikke-vestlige elever på 30%.

Direktør Bent Madsen fra BL advarede mod ”one-size-fits-all-løsninger”, da boligområderne blandt de hårdeste ghettoer er meget forskellige, er i forskellige lokalområder og har meget forskelligt investorpotential. Derfor anbefaler BL forskellige og lokalt tilpassede løsninger. Han opfordrede til at se nærmere på Aalborg Øst, der har haft held til at ændre udviklingen gennem andre tiltag end nedrivning. Desuden opfordrede Bent Madsen til, at man arbejder med en risikoprofil for flytning/genhusning. Han foreslog, at man tidligt i processen indsender udviklingsplanen til Landsbyggefonden, for at få udarbejdet en finansieringsskitse. Bent Madsen mente, at det kunne være hensigtsmæssigt med et advisory board, for at se nye muligheder i de udfordrede boligområder. Endelig opfordrede han til tæt koordinering mellem kommunerne, for at sikre interessevaretagelse og lige behandling af kommuner og boligområder.

Bilag

Notat stikord og refleksioner for Udvalget for Udfordrede Boligområder efter studiebesøg i Gellerup den 4. december 2018

Punkt 6: Orientering fra formanden

18/1938

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Udvalget for Udfordrede Boligområder.

Forslag

Beskæftigelses- og Integrationsdirektøren indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Udfordrede Boligområder den 20-12-2018

Formanden for Udvalget for Udsatte Boligområder orienterede om:

- Presseomtale.

Punkt 7: Orientering fra forvaltningen

18/1938

Resumé

Beskæftigelses- og Integrationsdirektøren vil på mødet give en orientering om udvalgt nyt fra forvaltningen.

Sagen behandles i

Udvalget for Udfordrede Boligområder.

Forslag

Beskæftigelses- og Integrationsdirektøren indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Udfordrede Boligområder den 20-12-2018

Forvaltningen orienterede om:

- Studiebesøg i de lokale områder
- Monitorering.

Sagsfremstilling

Beskæftigelses- og Integrationsdirektøren vil på mødet give en orientering om:

- Studiebesøg til boligområder i Kolding
- Monitorering – tidsplan og indhold.