

DANMARKS LEJERFORENINGER

Sankt Peders Stræde 2, 1. sal, 4000 Roskilde Tlf: 3333 9925 Fax: 3333 9941

Til Folketingets Boligudvalg
Christiansborg
1240 København K

30. januar 2006

Vi har den 24. januar tilskrevet Socialministeriet, som det fremgår af nedenstående. Kopi af vort høringssvar sendes til Folketingets Boligudvalg, idet vi gør opmærksom på, at Socialministeriets fortolkning efter vort skøn ikke er i overensstemmelse med den lov, der blev vedtaget af Folketinget.

Denne henvendelse er sendt både som alm. brev og som e-brev

Med venlig hilsen
p.o.v.

Jakob Lindberg, landssekretær

Socialministeriet
Departementet,
Holmens Kanal 22,
1060 København K

DANMARKS LEJERFORENINGER

24. januar 2006

Høring vedrørende vejledning om kombineret udlejning og ændrede regler om kommunal anvisningsret

På Danmarks Lejerforeningers vegne skal jeg først beklage, at det ikke har været muligt for os at nå at udarbejde dette høringssvar inden for tidsfristen. Man kan i den forbindelse undre sig over, at der skal gå 250 dage fra lovens vedtagelse i Folketinget til udsendelse af høringssudkastet, hvorefter høringssparterne får 10 dage til kommentere udkastet.

Vi skal meddele, at den foreslåede vejledning efter vor opfattelse ikke er i overensstemmelse med den vedtagne lov.

Udpegning af områderne

I vejledningsudkastet står der følgende om definition af områder med en høj andel af personer udenfor arbejdsmarkedet:

”Ved beregningen af antallet af personer på 18 år og derover, der er uden for arbejdsmarkedet, medregnes personer, der den 1. januar i det forudgående kalenderår boede i afdelinger i området, og som i det kalenderår, der påbegyndtes 2 år før denne dato, modtog *førtidspension, kontanthjælp, introduktionsydelse, starthjælp, aktiveringsydelse, revalideringsydelse, arbejdsløshedsunderstøttelse eller sygedagpenge*, som i alt udgjorde *mere end 30 pct. af bruttoindkomsten*. Ved beregningen af hvor mange beboere, der bor i afdelingerne tilsammen, medregnes alle beboere uanset alder, der boede i afdelingerne den 1. januar i det forudgående kalenderår.”

(Vor fremhævnning)

Den angivne personkreds ovenfor afviger efter vor opfattelse fra den personkreds, der er omtalt i loven:

Lovens formulering:

§51 b, Stk. 3. Ved områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet forstås fysisk sammenhængende almene afdelinger, hvor

1) mindst 50 pct. af beboerne på 18 år og derover i mindst én af afdelingerne i området er uden for arbejdsmarkedet,

2) der bor mindst 1.200 beboere i afdelingerne tilsammen og

3) mindst 40 pct. af beboerne på 18 år og derover i afdelingerne tilsammen er uden for arbejdsmarkedet.

Stk. 4. Ved områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet forstås desuden fysisk sammenhængende almene afdelinger, hvor

1) der bor mindst 5.000 beboere i afdelingerne tilsammen og

2) mindst 30 pct. af beboerne på 18 år og derover i afdelingerne tilsammen er uden for arbejdsmarkedet.”

DANMARKS LEJERFORENINGER

Det ses, at loven anvender begrebet: ”personer uden for arbejdsmarkedet”. I normal terminologi omfatter dette begreb *pensionister uden erhvervsindkomst*. Ingen normalt begavet bruger af det danske sprog vil betegne en pensionist uden erhvervsindkomst som værende inden for arbejdsmarkedet. På samme måde må en *efterlønsmodtager uden erhvervsindkomst* betegnes som værende uden for arbejdsmarkedet.

Omvendt omfatter begrebet ”personer uden for arbejdsmarkedet” i normal tale ikke personer på *sygedagpenge*. Strengt taget omfatter begrebet heller ikke personer på *arbejdsledighedsdagpenge*. Det er netop tilknytningen til arbejdsmarkedet, som er afgørende for, om en person kan forblive i dagpengesystemet eller om man i stedet tvinges til at modtage kontanthjælp. Her må det dog medgives, at den daglige sprogbrug er tvetydig.

Helt misvisende bliver definitionen dog, når man kombinerer det med 30%-kravet ovenfor. Ifølge vejledningsudkastet vil en murer, der er på almindelig løn i 69 % af årets timer og på dagpenge i 31 % af timerne tælle med under personer uden for arbejdsmarkedet, mens en fuldtids folkepensionist vil tælle som person inden for arbejdsmarkedet.

Danmarks Lejerforeninger har ingen holdning til, om det er godt at anvende en bred eller en smal definition af begrebet, ”områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet”. Som det fremgik af vores høringsvar til L 32, er vi imod hele den forskelsbehandling, som loven er udtryk for.

Imidlertid har det stor betydning for både kommunerne, boligorganisationerne og beboerne, hvilken definition, der anvendes. En kommune, der oplever sociale problemer i et bestemt boligområde, kan have en interesse i, at området kommer med på Socialministeriets liste. En anden kommune, som måske har vanskeligt ved at finde erstatningsboliger, kan have den modsatte interesse. Nogle beboere vil hilse det velkomment, at der i deres boligområde bliver stop for tilflytning af kontanthjælpsmodtagere, mens andre vil finde det ubehageligt at deres område kommer til at figurere på Socialministeriets ghettoliste.

Derfor er det meget vigtigt, at definitionen er så skudsikker som mulig og i nøje overensstemmelse med den vedtagne lov.

Proceduren for afvisning af den boligsøgende

Proceduren forekommer meget bureaukratisk.

Hvis undersøgelsen af den boligsøgendes forhold først skal påbegyndes i det øjeblik, vedkommende søger en bolig, kan man let bruge særdeles meget kostbar tid, før boligorganisationen får ja eller nej fra kommunen. Dette er især tilfældet, hvis kommunen skal indhente oplysninger fra én eller flere af den boligsøgendes tidligere hjemstedskommuner. Vi forudser, at det meget vel kan forrykke indflytningstidspunktet med 1 måned eller mere, alt afhængig af, hvor mange kontanthjælpsmodtagere, der står øverst på ventelisten.

Dette vil medføre udlejningstab. Hvis der er tale om en bolig, der skal genudlejes inden for opsigelsesperioden kommer den fraflyttende beboer til at betale et – for vedkommende – unødvendigt lejetab. Hvis boligen skal udlejes efter opsigelsesperiodens udløb, bliver det afdelingen, der kommer til at betale tabet.

Man kunne overveje en alternativ metode, således at kommunen løbende gennemgik de boligsøgende, der stod øverst på ventelisten, og derefter meddelte de pågældende bostandsmodtagere, at de ikke vil kunne godkendes til en ledig lejlighed.

DANMARKS LEJERFORENINGER

Boligorganisationen skal i så fald stadig skrive til den pågældende og meddele vedkommende, at han vil være berettiget til den ledige lejlighed, men at han på grund af sortlistningen vil blive sprunget over. Han må derefter henvende sig til kommunen for i stedet at få en erstatningsbolig.

En sådan systematisk sort-listning forekommer ganske vist ubehagelig, men spørgsmålet er, om det ikke er bedre for den boligsøgende at få det at vide inden vedkommende får tilbudt en ledig lejlighed.

Det vil også have den fordel, at kommunen får et bedre overblik over hvor mange erstatningsboliger, der skal skaffes.

Kommentar til punkt 5. Afviste boligsøgende skal af kommunen tilbydes en anden passende bolig

Det bør præciseres, at anvisningspligten gælder alle de ansøgere, der afvises til en given lejlighed. Lovens tekst lyder:

”§ 51 b, Stk. 8. Kommunalbestyrelsen skal anvise en anden passende bolig til boligsøgende, som er blevet afvist efter stk. 1, og som er registreret som boligsøgende i boligorganisationen senest på datoen for kommunalbestyrelsens beslutning om, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende efter stk. 1. Anvisning skal så vidt muligt ske senest 6 måneder efter den dato, hvor den boligsøgende modtager meddelelse om afvisning. En passende bolig har enten et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme rumantal som den bolig, den boligsøgende er blevet afvist fra, medmindre denne bolig ville være blevet beboet af mere end to personer pr. beboelsesrum.”

Problemet er, at Folketinget og Socialministeren ikke har gjort sig klart, at der udmærket kan være mere end 1 kontanthjælpsmodtager, som ansøger om en given lejlighed. Ofte skriver udlejerne ud til f.eks. 10 ventelistepersoner samtidig. Hvis alle 10 bliver afvist efter tur, så står kommunen med en vanskelig opgave at skaffe 10 erstatningsboliger inden for kort tid.

Hverken lovens tekst eller de øvrige forarbejder synes at løse dette prioriteringsproblem. Men da under alle omstændigheder skal skaffe erstatningsboliger til alle kontanthjælpsmodtagerne på et eller andet tidspunkt bør dette præciseres i vejledningen.

Med venlig hilsen

Bodil Kjærum, landsformand / Jakob Lindberg, landssekretær