



01-03-2012: PRESSEMEDDELELSE FRA SFI

UDLEJNINGSPREDSKABER I KAMPEN MOD GHETTOER

Ryk de ressourcestærke frem i boligkøen og afvis dem uden arbejde. Det er to af de redskaber, kommuner og boligorganisationer igennem de senere år har fået. SFI har undersøgt brugen af de forskellige redskaber.

I de sidste ti år har politikerne haft stort fokus på udsatte boligområder og især bekæmpelse af de såkaldte ghettoer. Derfor har boligorganisationer og kommuner udover eksisterende ordninger fået en række nye værktøjer, der skal skabe en mere afbalanceret beboersammensætning i de almene boligområder.

Mest i udsatte boligområder

Nogle af udlejningsredskaberne er specifikt rettet mod udsatte boligområder, mens andre kan anvendes i alle almene boliger. SFI's undersøgelse af 1.127 boligafdelinger viser, at redskaberne især bliver brugt i afdelinger med sociale udfordringer som mange ledige beboere og mange beboere på overførselsindkomster.

Det gælder fx fleksibel udlejning, der giver ressourcestærke mennesker fortrinsret til en bolig, og som bruges i 47 procent af boligafdelingerne med sociale udfordringer. Ifølge forskernes analyse tyder det på, at fleksibel udlejning bidrager til at fastholde ressourcestærke beboere i udsatte boligområder.

Ikke alle redskaber anvendes

Men ikke alle redskaberne anvendes i lige stor udstrækning. Eksempelvis er kombineret udlejning, hvor boligafdelingen kan afvise folk som fx har været arbejdsløse i længere tid, for at få mere ressourcestærke mennesker til at flytte ind, ikke altid populært. Det fortæller forskningsassistent Lise Sand Ellerbæk:

"Vi har fundet 13 afdelinger der bruger kombineret udlejning. Mange fravælger det, fordi det direkte ekskluderer folk. Det tager man afstand fra i mange boligafdelinger," fortæller hun.

Kommunal anvisningsret – en udfordrende nødvendighed

Undersøgelsen viser, at boligafdelingernes forretningsførere generelt er glade for redskaberne, og især i boligafdelinger med sociale udfordringer.

Men når det gælder kommunal anvisningsret, er der også utilfredse stemmer. Enkelte forretningsførere mener, at kommunal anvisning, der giver kommunen ret til at give borgere med akut behov en bolig, er direkte årsag til at deres boligområde er på den såkaldte "ghetto-liste". Kommunerne ser dog kommunal anvisning som en nødvendighed, når de skal finde boliger til udsatte borgere.

Undersøgelsen er lavet for Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Yderligere oplysninger:

Forskningsassistent Lise Sand Ellerbæk,
tlf. 3369 7707, mail: lse@sfi.dk

Udgivelse: Lise Sand Ellerbæk & Anders

Høst: *Udlejningsredskaber i almene
boligområder.* SFI – Det Nationale

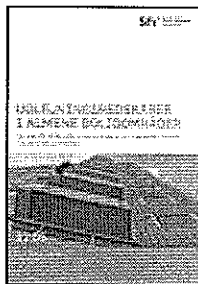
Forskningscenter for Velfærd, 12:05

Udgivelsesdato: 1. marts 2012

Omfang/pris: 258 sider / kr. 250,- inkl.
moms.

[Læs resumé »](#)

[Læs mere, bestil/download rapport »](#)



[Tilbage](#)

RESUMÉ: UDLEJNINGSREDSKABER I ALMENE BOLIGOMRÅDER. EN ANALYSE AF BRUGEN OG EFFEKTERNE AF UDLEJNINGSREDSKABER I ALMENE BOLIGOMRÅDER

Bestil /
download
rapporten »

Fra politisk side er der igennem de seneste 10 år indført en række udlejningsredskaber i den almene sektor. Formålet med disse udlejningsredskaber er at påvirke beboersammensætningen i de almene boligområder.

I denne rapport belyser vi anvendelsen af de boligsociale udlejningsredskaber, som er blevet gennemført siden 2000, samt den kommunale anvisning fra 1984. De ordninger, vi gennemgår, er:

- Kommunal anvisningsret til almene boliger
- Fleksibel udlejning
- Beboermaksimum
- Kombineret udlejning
- Tomme boliger
- Flyttehjælp
- Offentlig annoncering.

Formålet med rapporten er at belyse, i hvilket omfang udlejningsredskaberne bliver anvendt i boligafdelingerne og i de enkelte kommuner, samt hvordan de boligsociale udlejningsredskaber benyttes til at påvirke beboersammensætningen, og hvilke kriterier der opstilles for anvendelsen af udlejningsredskaberne. Herudover ser vi på, hvilke udfordringer boligafdelinger og kommuner står over for, samt hvordan udlejningsredskaberne vurderes af henholdsvis boligorganisationerne og kommunerne. Videre analyserer vi, hvordan fleksibel udlejning påvirker den socioøkonomiske sammensætning af tilflyttere og fraflyttere i de almene boligafdelinger.

Datagrundlag for analysen er et spørgeskema til henholdsvis boligafdelingerne og kommunerne samt registerdata fra Danmarks Statistik. Datagrundlaget er 1.140 boligafdelinger og 70 kommuner.

DE MEST UDSATTE OMRÅDER HAR FLEST UDFORDRINGER, BENYTTER OFTEST REDSKABERNE OG VURDERER OFTEST, AT DE FUNGERER

Vi har opdelt boligafdelingerne på deres grad af udsathed, som vi har beregnet ud fra beboersammensætningen. Vi har inddraget faktorer som arbejdsmarkedstilknytning, etnisk baggrund, familiestatus og domme for strafbare forhold. Vi ser tydeligt, at de 20 procent af boligafdelingerne, der har den højeste grad af udsathed, også er de boligafdelinger, hvor forretningsførerne vurderer, at der er de største og mest omfattende udfordringer. Det er ligeledes i de boligafdelinger, der har den højeste grad af udsathed, hvor de forskellige udlejningsredskaber oftest benyttes. Det gælder dog ikke kommunal anvisning, som benyttes stort set ens i boligafdelingerne på tværs af deres grad af udsathed. Videre er den overordnede tendens, at forretningsførerne for de mest udsatte boligafdelinger oftere vurderer, at udlejningsredskaberne bidrager til at skabe en mere balanceret beboersammensætning, at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og at modvirke en stigende andel af resourcesvage. Forretningsførerne for boligafdelingerne med høj grad af udsathed vurderer også oftere, at udlejningsredskaberne gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med et akut boligbehov i boligafdelingen. I forbindelse med kommunal anvisning vurderer forretningsførerne for boligafdelingerne med høj grad af udsathed, at kommunal anvisning i højere grad medvirker til at øge andelen af

ressourcesvage i boligafdelingen.

KOMMUNAL ANVISNING, BEBOERMAKSIMUM OG FLEKSIBEL UDLEJNING ER DE MEST BENYTTETE REDSKABER

Kommunal anvisning er det mest benyttede udlejningsredskab i boligafdelingerne. Via kommunal anvisning kan kommunen få anvisningsret til en andel af de ledige boliger i boligafdelingerne. Kommunerne bruger denne anvisningsret til at anvis borgere med et akut boligbehov og borgere, som selv vil have svært ved at skaffe en bolig. I størstedelen af boligafdelingerne benyttes kommunal anvisning. Kommunal anvisning benyttes således i 62 procent af boligafdelingerne. Af de boligsociale redskaber benyttes fleksibel udlejning og beboermaksimum i flest boligafdelinger. Flexibel udlejning gør det muligt at give bestemte grupper fortrinsret på ventelisten og udleje en på forhånd aftalt andel af de ledige boliger via fleksibel udlejning. Ved indførelse af beboermaksimum må lejermålet ikke udlejes til eller bebos af flere end to personer pr. beboelsesrum. Flexibel udlejning benyttes i 30 procent af boligafdelingerne, og beboermaksimum benyttes i 36 procent af boligafdelingerne. Det samme billede finder vi for kommunerne, hvor den kommunale anvisningsret anvendes i 53 procent af kommunerne, og hvor fleksibel udlejning anvendes i 32 procent af kommunerne.

KOMBINERET UDLEJNING IKKE SÆRLIG UDBREDT

Kombineret udlejning adskiller sig væsentligt fra de øvrige udlejningsredskaber ved, at boligafdelingen skal opfylde et af to kriterier omkring, hvor stor en andel af beboerne i boligafdelingen der må være uden for arbejdsmarkedet, før kombineret udlejning kan anvendes. Denne liste offentliggøres hvert år af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (tidligere Socialministeriet). Hvis boligafdelingen står på den offentliggjorte liste, kan der indføres kombineret udlejning i boligafdelingen det år, boligafdelingen figurerer på listen. I 2010 stod 50 af de 1.127 boligafdelinger, der indgår i undersøgelsen, på listen over afdelinger, der kan anvende kombineret udlejning, og dertil kommer eventuelle boligafdelinger, der har indført kombineret udlejning, mens de stod på listen i årene før. Kun i 13 afdelinger benyttes kombineret udlejning aktuelt, og kun to kommuner angiver, at der i kommunen aktuelt anvendes kombineret udlejning.

Tomme boliger er et redskab, der kan bruges i forlængelse af kombineret udlejning. Dette redskab benyttes ikke i nogen af boligafdelingerne, der indgår i undersøgelsen, og kun en kommune angiver, at tomme boliger anvendes i kommunen. Det kan derfor konkluderes, at når kombineret udlejning anvendes i boligafdelingerne, benyttes muligheden for at lade boligerne stå tomme ikke.

DE NYESTE ORDNINGER BENYTTES SJÆLDENT

De nyeste ordninger er flyttehjælp indført i 2006 og offentlig annoncering indført i 2010. Det er de to udlejningsredskaber, som sjældnest benyttes i boligafdelingerne og af kommunen. Flyttehjælp er et udlejningsredskab alene for kommunerne, hvor kommunen kan give et økonomisk tilskud ved flytning for at fremme fraflytning fra et område. Dette benyttes kun i 6 ud af 52 kommuner. Offentlig annoncering kan benyttes til at få en bestemt gruppe ind i problemramte boligafdelinger uden om den almindelige venteliste. Her kan man offentligt annoncere op til 50 procent af de ledige boliger i en boligafdeling. Dette redskab benyttes i 5 procent af boligafdelingerne og i 5 kommuner ud af 62 kommuner. Årsagen til, at offentlig annoncering ikke benyttes i flere afdelinger, kan være, at redskabet er relativt nyt.

FLEKSIBEL UDLEJNING MEDFØRER EN MERE VARIG ÆNDRING I BEBOERSAMMENSÆTNINGEN

I den statistiske analyse finder vi, at de boligafdelinger, hvor der er indført fleksibel udlejning, er blevet bedre til at fastholde de ressourcestærke tilflyttere end

boligafdelinger, der ikke har indført fleksibel udlejning i analyseperioden. Det tyder derfor på, at man via fleksibel udlejning kan skabe en mere varig ændring i beboersammensætningen ved at fastholde de ressourcestærke i længere tid.