



# GENHUSNING

En kortlægning af  
genhusningsindsatsen i  
omdannelsesområderne

## **GENHUSNING**

En kortlægning af genhusningsindsatsen i omdannelsesområderne

Anne Clementsen

Natasja Lund

Karen Broberg

ISBN-978-87-92798-81-7

## **JANUAR 2023**

© 2023 Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligsocial Udvikling

Sadelmagerporten 4

2650 Hvidovre

Tlf. 28 35 58 85

E-mail: [info@cfbu.dk](mailto:info@cfbu.dk)

[www.cfbu.dk](http://www.cfbu.dk)

Fotos: Kristian Brasen

Layout: Cecilie Næsby Friis

Udgivelsen kan frit hentes på [www.cfbu.dk](http://www.cfbu.dk)

CFBUs udgivelser kan frit citeres med tydelig kildegengivelse



Center for Boligsocial Udvikling er en selvejende institution under Social-, Bolig- og Ældreministeriet. Centrets overordnede formål er at undersøge effekten af sociale indsatser i udsatte boligområder, at indsamle erfaringer fra nationale og internationale boligsociale indsatser og at yde kvalificeret rådgivning og processtøtte til centrale aktører indenfor det boligsociale område.

# INDHOLD

<b>INTRODUKTION</b> .....	4
Sammenfatning. ....	8
Sådan har vi gjort .....	10
<b>POTENTIALER OG UDFORDRINGER</b> .....	11
Boligorganisationernes syn på genhusningsopgaven .....	12
Potentialer ved genhusningen for boligorganisationen .....	13
De største udfordringer ved genhusningen for boligorganisationer .....	16
Internationalt perspektiv: succesfuld genhusning afhænger af boligudbuddet .....	20
<b>OMFANG OG STATUS</b> .....	22
Hvor stor er genhusningsopgaven? .....	23
Boligplacering. ....	25
Internationalt perspektiv: placering af genhusede beboere .....	26
Hvad er status på genhusningsopgaven? .....	27
<b>TILGANG TIL GENHUSNING</b> .....	28
Strategier for at mindske antallet af beboere der skal genhuses .....	29
Strategier for boligplacering .....	30
Samarbejde om boligplacering .....	31
<b>LITTERATUR</b> .....	32



# INTRODUKTION

---

## **EN HISTORISK STOR GENHUSNINGSOPGAVE**

I mange af landets udsatte boligområder står man i dag over for en presserende opgave med at genhuse beboere som følge af Parallelsamfunds aftalen (herafter forkortet PSA) (Regeringen 2018). Særligt i de 17 områder, der enten er eller har været på Social-, Bolig- og Ældreministeriets liste over 'omdannelsesområder', arbejdes der på at ændre beboersammensætningen radikalt, og mange beboere skal genhuses enten midlertidigt eller permanent. Det er et politisk krav, at andelen af almene familieboliger nedbringes til 40 % i områderne (BL 2021).

Det indebærer en historisk stor genhusningsopgave for boligorganisationerne, og planerne for omdannelse i boligområderne rækker frem til 2030. Mens ministeriet gennem årsrapporter følger status med nedrivning, ommærkning og nybyggeri af boliger i de respektive boligområder (Indenrigs- og Boligministeriet 2022), er der i dag ikke et overblik over omfanget af genhusningsopgaven samt status og strategier for at løse opgaven.

Denne udgivelse præsenterer derfor et øjebliksbillede af indsatsen for genhusning i boligområderne,

og den fremhæver potentialer og udfordringer, som boligorganisationerne står med lige nu.

## **ERFARING MED GENHUSNING I DEN ALMENE SEKTOR**

Genhusning har været et velkendt og brugt værktøj for boligorganisationer igennem flere årtier i forbindelse med renoveringer af almene bebyggelser. Når sundhedsskadelige boliger skal rives ned, kan det være en nødvendighed, og når der skal renoveres, kan genhusning sikre, at beboerne ikke udsættes for unødvendige helbredsrisici (AlmenNet 2022, VIVE 2021). Der er derfor både opbygget erfaring med genhusning ude i mange boligorganisationer og hos landsdækkende aktører (se for eksempel AlmenNet 2022, Bech-Danielsen & Mechlenborg 2017, Bech-Danielsen & Stender 2021, Clementsen & Lund 2021, LBF 2021, VIVE 2021).

Det nye ved den aktuelle genhusningsopgave i omdannelsesområderne er dels omfanget af genhusningen, som særligt skaber problemer i kommuner med flere områder på ministeriets lister, da det indskrænker mulighederne for at placere

beboere andre steder i kommunen. Dels skal en større mængde husstande genhuses permanent, da andelen af almene familieboliger skal nedbringes betydeligt. Dertil gælder en særlig lovgivning for genhusning fra omdannelsesområderne, som stiller krav om, at beboere skal genhuses internt i boligområdet, når deres lejemål opsiges som følge af frasalg (§86 i Almenlejeloven). Endelig skaber risikoen for, at nye boligområder skal ende på listen over omdannelsesområder, et skærpet fokus ved genhusning blandt boligorganisationer og kommuner på at undgå nye koncentrationer af udsatte beboere.



### **HVAD VED VI FRA TIDLIGERE STUDIER?**

Vi ved fra både danske og internationale studier, at genhusning kan opleves som et voldsomt indgreb for mange beboere i deres private liv (Lelévrier 2013, Bradley 2016, Clementsen & Lund 2021). I udlandet ses en tendens til, at beboere, som påtvinges permanent genhusning, flytter til boligområder præget af større fattigdom og kriminalitet, og at de ender med at flytte oftere efter genhusningen. Forskere taler ligefrem om 'genhusnings-nomader', som ender med at blive genhuset mange gange, fordi de bliver tilbudt sammenlignelige boliger, der ofte er i risiko for at skulle gennemgå omdannelse eller renovering få år efter (Kleinhans 2003).

Deres usikre boligsituation kan medføre andre former for ustabilitet i familier, skoler og lokalsamfund, som påvirker beboernes individuelle livsvilkår (Desmond & Shollenberger 2015, Desmond et al. 2015). I danske omdannelsesområder ser vi også eksempler på beboere, der er blevet genhuset flere gange, og her udtrykker boligorganisationer en særlig opmærksomhed på denne problemstilling ved for eksempel at tilbyde dem særligt attraktive boliger.

Internationalt ses også en tendens til, at udsatte beboere genkoncentreres i forbindelse med genhusning og derigennem skaber nye udsatte boligområder. Der er derfor en risiko for, at genhusning

blot forskyder sociale problemer geografisk – også kaldet 'vandsengseffekten' (Nielsen & Jepsen 2020).

Omvendt peger studier af såkaldte områdeeffekter (Wilson 1987) på, at genhusning i områder med lavere koncentration af udsatte kan give beboere bedre livschancer. Disse effekter er dog til stor debat blandt forskere (Lelévrier 2013, Korsu 2016, Chetty, Hendren & Katz 2016). Spørgsmålet er derfor, hvordan boligorganisationer og samarbejdspartener såsom kommuner og boligsociale indsatser kan tilrettelægge indsatser for genhusning – så de negative konsekvenser minimeres – samt at de mulige positive gevinster ved bedre livschancer øges.

## EN KORTLÆGNING DER GIVER OVERBLIK OG STATUS

Denne rapport kortlægger status og omfang af genhusningsindsatsen i landets omdannelsesområder foruden boligorganisationers syn på og tilgang til opgaven. I Danmark er det boligorganisationerne, der har et lovpligtigt ansvar for at tilbyde en alternativ bolig til beboere, der skal genhuses, men flere aktører kan have en interesse i problemstillingen og samarbejde med boligorganisationer om at løse den (se boks nedenfor). Rapporten belyser derfor også, hvordan beslutningstagere på et strategisk niveau i boligorganisationer samarbejder med andre aktører for at genhuse de enkelte husstande.

Der er stadig mange ubekendte i de fysiske omdannelser, og i mange boligområder afventes det fortsat, om der kan laves aftaler med developere om etablering af private boliger. Dette har en stor indvirkning på realiseringen af udviklingsplanerne for områderne, og de konkrete tal for genhusning kan derfor ændre sig med tiden i de respektive områder. Samtidig er det vigtigt at medtænke, at flere beboere løbende er fraflyttet boligområderne ved frivillig fraflytning som konsekvens af omdannelserne end det antal beboere, boligorganisationerne skal genhuse. Denne rapport skal derfor læses som et øjebliksbillede fra boligområderne ud fra de vilkår, boligorganisationerne agerer nu.

## NUVÆRENDE BEBOERES OPLEVELSE AF PLANERNE FOR GENHUSNING

CFBU har som en del af en tidligere undersøgelsesrække udgivet rapporten 'Stedsidentitet og socialt mix – Nuværende beboeres oplevelse af deres boligområde og planerne for omdannelse' i 2021. Rapporten belyser blandt andet, hvordan beboerne forholder sig til en potentiel genhusning, og den præsenterer en strategi for, hvordan boligorganisationer kan kommunikere til beboerne om omdannelsen og genhusning (Rapporten kan findes på: Udgivelser - Center for Boligsocial Udvikling (cfbu.dk))





## LOVGIVNING OM GENHUSNING

Det er boligorganisationerne, der har det lovpligtige ansvar for at finde en erstatningsbolig til beboere, der skal genhuses, og det er reglerne for opsigelse og genhusning i Almenlejelovens §85 og §86, de skal følge.

### MIDLERTIDIG ELLER PERMANENT GENHUSNING

I forbindelse med renovering kan lejere genhuses midlertidigt i en erstatningsbolig og derefter vende tilbage til deres oprindelige bolig. Varer renoveringen mere end 12 måneder, har lejeren ret til at blive genhuset permanent. Når boliger skal nedrives, frasælges, ommærkes og lignende, opsiges beboernes lejemål, og de genhuses permanent. Herefter skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejeren en anden passende erstatningsbolig i kommunen.

### EN PASSENDE BOLIG

Om boligen er passende, omhandler selve boligen og ikke beboersammensætningen i det nye boligområde. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. En passende beliggenhed betyder, at lejeren som udgangspunkt har ret til at få tilbudt en bolig i samme kommune, således at børn for eksempel kan forblive i deres institution eller skole. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed.

Udlejeren skal tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede udgifter i forbindelse med flytningen.

### KOMMUNENS ROLLE

Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunen overtager udlejerens pligt til at tilbyde lejeren en erstatningsbolig. Dette kan være nødvendigt, hvis boligorganisationen for eksempel kun har én boligafdeling i kommunen. Kommunen kan herefter anvende reglerne om kommunal anvisning til at opfylde sin forpligtelse.

Kilde: Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger LBK nr. 119 af 01/02/2019 (2019): § 85, § 86

# SAMMENFATNING



## OMFANGET AF GENHUSNING

Selvom antallet af almene familieboliger kan nedbringes på forskellige måder, er genhusning en udbredt konsekvens af omdannelserne. Omfanget af genhusning kan give en indikation af, hvor mange husstande der skal flytte ud af deres bolig som følge af PSA, og hvor stor en opgave der ligger på boligorganisationernes skuldre. Læs mere på side 22.

### **NÆSTEN ALLE BOLIGOMRÅDER SKAL GENHUSE**

Ud af de 17 omdannelsesområder, der er blevet pålagt et krav om omdannelse, har 16 planlagt en indsats for genhusning.

### **STOR VARIATION FRA OMRÅDE TIL OMRÅDE**

Det anslåede antal lejemål, der skal nedlægges som følge af PSA, varierer fra 92 til 693 i hvert boligområde.

### **KUN EN MINDRE ANDEL HUSSTANDE FRA NEDLAGTE LEJEMÅL SKAL GENHUSES**

Antallet af husstande, der skal genhuses, er lavere end antallet af lejemål, der skal opsiges. Det skyldes, at der sker en naturlig fraflytning, som boligorganisationerne kan udnytte til at minimere genhusningsopgaven.

### **FLERE HUSSTANDE VURDERES AT FLYTTE SOM FØLGE AF PSA**

Antallet af husstande, der fraflytter, som følge af PSA, vurderes at være højere end antallet af husstande, der ender med at blive genhuset. Boligorganisationer beretter nemlig om, at mange beboere, som ikke har et ønske om at flytte, ender med selv at flytte, ofte før genhusningen går i gang, fordi omdannelsen og udsigten til genhusning skaber usikkerhed.



## PLACERING AF GENHUSEDE BEBOERE

En del af hensigten med PSA er at tiltrække mere ressourcestærke beboere til boligområderne og dermed opnå en mere blandet beboersammensætning. Placeringen af de permanent genhusede beboere kan vise, hvor stor geografisk spredning der sker af genhusede beboere i andre dele af kommunen. Læs mere på side 25. En stor andel beboere genhuses internt i boligområdet.

### **EN STOR ANDEL BEBOERE GENHUSES INTERNT I BOLIGOMRÅDET**

14 boligområder planlægger at genhuse enten samtlige eller en del af deres beboere inden for boligområdet. Mange genhusede beboere bliver derfor boende i deres nuværende boligområde. Ifølge boligorganisationerne sker det primært af følgende årsager.

1. Hensynet til beboernes ønske om at blive boende.
2. Særligt lovkrav om intern genhusning ved frasalg af boliger (LBK nr. 928 af 04/09/2019 §86).



## DE STØRSTE POTENTIALER VED GENHUSNING

Nogle boligorganisationer ser, at genhusning potentielt kan have positive konsekvenser og skabe nye muligheder. Det gælder både for boligområdet som helhed og for bestemte beboere, som ønsker eller har gavn af at komme et nyt sted hen. Læs mere på side 13.



En mere blandet beboersammensætning er positivt for boligområdet



Området får boliger af bedre kvalitet og nye boligtyper



Kendskab til udsatte beboere, der ikke er i kontakt med systemet, og som har brug for hjælp



Beboere får mulighed for at flytte ud af områderne

## DE STØRSTE UDFORDRINGER VED GENHUSNING

De fleste boligorganisationer peger på udfordringer ved genhusningsopgaven og udtrykker stor frustration over situationen. Det omhandler både de bump, der er på vejen for at komme i mål med genhusningen, og de negative konsekvenser, som genhusning kan få for både de genhusede beboere selv og de områder, de flytter til. Læs mere på side 16.



Mangel på almene boliger



Afventer godkendelse af planer



Uklarhed i lovgivning for Parallelsamfundsaftalen



De mest ressourcerstærke beboere fraflytter området



Beboere kan få forværret deres livsvilkår

# SÅDAN HAR VI GJORT

---

Kortlægningen er gennemført i perioden fra maj til oktober 2022. Den er baseret på et desk study af dansk og international viden på feltet, to ekspertinterviews og interviews med boligorganisationerne i omdannelsesområderne.

## DESK STUDY

Vi har gennemført et desk study af relevant viden på feltet, herunder både teori og empiriske studier for at afdække særligt internationale erfaringer med at gennemføre genhusning i forbindelse med omdannelser. De overordnede temaer, som er relevante at inddrage fra de internationale studier, omhandler henholdsvis individuelle konsekvenser for de beboere, der genhuses, og konsekvenser på områdeniveau i modtagerområderne

## EKSPERT INTERVIEW

Vi har interviewet to internationale forskere:

**Reinout Kleinhans** | Lektor i byudvikling v. Delft University of Technology, Faculty of Architecture and the Built Environment, Department of Urbanism.

**Marta Rodrigues Neves** | Ph.d.-studerende v. Syddansk Universitet, Institut for Statskundskab

Ekspertinterviewene er tidligere bragt i CFBU's nyhedsbreve.

## INTERVIEWS MED BOLIGORGANISATIONER

Vi har interviewet boligorganisationerne i de 17 omdannelsesområder. Her har vi primært talt med direktører, byggechefer og forretningsførere, og i enkelte boligområder har vi også talt med genhusningskonsulenter.

Variationen i, hvilke medarbejdere vi har talt med, skyldes, at der er stor forskel på, hvor langt man er med genhusningsindsatsen, og hvordan den organiseres i de respektive boligområder. Der er for eksempel ikke ansat genhusningskonsulenter i alle områder på nuværende tidspunkt. Vi har derfor afdækket, hvem i organisationen der har størst viden om genhusningsindsatsen.

## DEL AF EN STØRRE UNDERSØGELSE

Denne kortlægning er den første udgivelse fra CFBU i en række af flere om genhusning af beboere fra omdannelsesområder.

I 2023 sætter vi fokus på udvalgte aktuelle temaer, herunder tiltag, der kan hjælpe genhusede beboere med at falde godt til i de boligområder, de flytter til, og samarbejde på tværs af forskellige aktører om genhusningsindsatsen.

# POTENTIALER OG UDFORDRINGER

Genhusningsopgaven ser meget forskellig ud fra de enkelte boligorganisationers øjne. De skal alle reducere andelen af almene familieboliger – men de skal realisere målet i vidt forskellige lokale kontekster, der åbner op for og udelukker bestemte greb. Et blik ind i boligorganisationernes varierende syn på genhusningsopgavens potentialer og udfordringer illustrerer spændet i, hvor forskelligt loven rammer den lokale virkelighed i landets omdannelsesområder.



# BOLIGORGANISATIONERNES SYN PÅ GENHUSNINGSGAVEN

Diagrammet nedenfor viser, hvordan boligorganisationerne i de 16 omdannelsesområder med en genhusningsindsats overordnet ser på genhusningsopgaven, der skal gennemføres, som følge af PSA. På de følgende sider gennemgår vi kort de største potentialer og udfordringer ved genhusningsopgaven, som boligorganisationerne oplever i forskellige grader, og som er forbundet til deres syn på genhusningsopgaven.

## STÆRK MODSTANDER

To boligområder er stærke modstandere af PSA.

## SER POTENTIALER

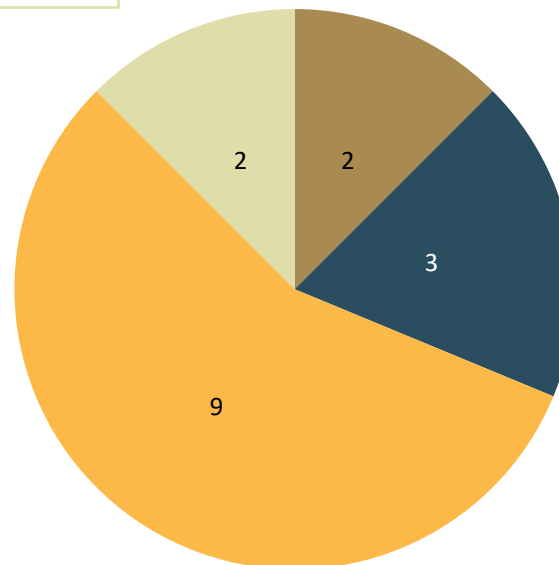
To boligområder ser potentialer ved at PSA kan modvirke parallelsamfund og fremme en blandet beboersammensætning.

## FÅR DET TIL AT FUNKERE

Tre boligområder ser opgaven som overkommelig, og de får det til at fungere indenfor de politiske rammer, der er sat.

## SVÆRT AT REALISERE I PRAKSIS

Ni boligområder fremhæver, at det er svært at realisere PSA i praksis.



# POTENTIALER VED GENHUSNINGEN FOR BOLIGORGANISATIONEN

---

Den lokale kontekst har betydning for, hvorvidt boligorganisationerne kan se potentialer ved genhusningen. Ud over en stor variation i antal beboere, der skal genhuses i de respektive boligområder, er der også forskel på, hvor meget erfaring boligorganisationerne har med genhusning, og hvor nemt det er at finde nye passende boliger til beboerne.

Genhusning er et komplekst emne, og de aspekter, der fremhæves som positive for området og for nogle beboere, kan samtidig indebære udfordringer for andre beboere. De følgende tre potentialer er de positive aspekter, der bliver fremhævet mest på tværs af de 16 boligområder.





## EN MERE BLANDET BEBOERSAMMEN- SÆTNING

---

Flere boligorganisationer fremhæver udsigten til en mere blandet beboersammensætning som noget positivt for selve boligområdet. Ved at genhuse en del af områdets beboere permanent i andre boliger – og evt. i andre dele af byen – gøres der plads til nye boligtyper, som kan tiltrække andre beboergrupper, og der kan potentielt opnås en større spredning af udsatte beboere i kommunens forskellige boligområder.

Et aspekt er, at boligområdets stigma kan blive mindsket og dets ry forbedret ved, at der ud over de tydelige fysiske ændringer også kommer en mere blandet beboersammensætning. Et andet argument fra boligorganisationer er, at en blandet beboersammensætning kan vise forældre og børn i boligområdet en anden levevis. Det er også et argument, der ofte fremhæves ved socialt mix-omdannelser, at mere ressourcestærke beboere vil kunne vise en anden adfærd og normer i boligområdet, som vil have en positivt afsmittende effekt på andre beboeres adfærd.



## OMRÅDET FÅR BOLIGER AF BEDRE KVALITET OG NYE BOLIGTYPER

---

En del boligorganisationer fremhæver potentialet i, at de med nedrivninger, opmærkninger og genhusning af beboere får mulighed for at renovere den samlede boligmasse og tilføre nye boligtyper. Det er positivt for boligområdet med et varieret boligudbud og også positivt for beboerne, hvis de kan flytte i nye boligtyper, som bedre matcher deres nuværende behov. Bedre kvalitet og nye boligtyper kan derfor styrke beboernes glæde ved at bo i området.

“ Vi har længe sagt, at der skal ske noget omfattende. Vi kan godt bruge en masse penge på at renovere, men det vil ikke gøre områderne attraktive. Ved at rive ned får vi rent faktisk lavet et nyt attraktivt boligområde, som er med til at trække ikke bare afdelingen, men hele området op.

**Chef, boligorganisation**



## KENDSKAB TIL UDSATTE BEBOERE, DER IKKE ER I KONTAKT MED SYSTEMET, OG SOM HAR BRUG FOR HJÆLP

---

Flere boligorganisationer fremhæver, at den opsøgende kontakt til beboerne i forbindelse med genhusning også gør det muligt at komme i kontakt med udsatte beboere, der ellers kan være gået under radaren, og som hverken kommunen eller boligorganisationen havde kendskab til havde brug for hjælp. Boligorganisationerne kan i de tilfælde tage kontakt til kommunen og dermed hjælpe beboerne videre.

“ Der er måske nogle ting der er gået galt, og vedkommende har aldrig selv taget kontakt for at få hjælp. Der er det os, der møder denne her beboer og sender en bekymringshenvendelse til kommunen. 'Der er en her der har brug for hjælp, vil I lige prøve at tage hånd om det'. Men det er jo ikke os, der bliver sendt ud og hjælpe vedkommende. Den bliver sendt videre til kommunens team, der hjælper beboeren videre.

**Chef, boligorganisation**



## BEBOERNE FÅR MULIGHED FOR AT FLYTTE UD AF OMRÅDET

---

Et potentiale, der fremhæves ved genhusningen, er, at beboerne får støtte til at komme ud af områderne. Det er positivt for de beboere, som har haft et ønske om at flytte væk fra området, men ikke selv har kunnet, overskue at finde en ny bolig og flytte. De kan nu få tilbudt en ny bolig permanent og få hjælp til de praktiske aspekter ved en flytning. Genhusning går forud for al anden udlejning, og det muliggør, at beboerne kan blive tilbudt en ny bolig hurtigere end normalt ved for eksempel at komme foran på ventelister.

I et boligområde, hvor de allerede har gennemført genhusningen, har de også oplevet, at det at flytte til et nyt sted skabte en ny energi og lyst til forandring hos beboere, der ikke oprindeligt havde ønsket at flytte. Når usikkerheden forbundet med genhusning er håndteret, og beboerne har fået en ny tilfredsstillende base, kan flytningen derfor opleves som en positiv forandring hos nogle beboere.

“ Vi har lige afholdt gensynskaffe for de beboere, der er blevet genhuset, og der var rigtig god energi. Nogle af dem, der havde været bekymrede for at skulle flytte væk havde fået en ny gejst. For nogle har det hele måske stået stille i mange år, og så har flytningen givet et skub i en god retning. Det at skulle genhuses er en voldsom situation, som i mange tilfælde er blevet vendt til noget godt, fordi vi har investeret en masse tid i at skabe en god proces og finde en bolig, der passer beboerne.

**Konsulent, boligorganisation**

# DE STØRSTE UDFORDRINGER VED GENHUSNINGEN FOR BOLIGORGANISATIONER

Størstedelen af boligorganisationerne peger på udfordringer ved genhusningsopgaven og udtrykker stor frustration over situationen. På tværs af boligområderne bliver der både fremhævet udfordringer med at realisere de lovpligtige krav og at nå i hus med genhusningen samt de negative konsekvenser,

genhusningen kan få for både de genhusede beboere selv og de områder, de flytter til. De følgende udfordringer er de problemstillinger, der fremhæves mest på tværs af boligområderne.







## MANGEL PÅ ALMENE BOLIGER

---

Den største udfordring, boligorganisationerne fremhæver, er, at der i mange kommuner generelt er en mangel på billige almene boliger at genhuse beboerne i. Det gør det vanskeligt for boligorganisationerne at løse genhusningsopgaven. Ud over at der – i særdeleshed i København og hovedstadsområdet, men også i andre områder – ikke er nok almene boliger at genhuse i, kan det være vanskeligt at finde nye boliger i kommunen, hvis kommunen har andre områder, der er på ministeriets lister over udsatte boligområder, parallelsamfund eller omdannelsesområder – eller forebyggelsesområderne, som risikerer at komme på listerne. For ved at genhuse i disse områder kan boligorganisationerne risikere at fremme nye udsatte boligområder.



## AFVENTER GODKENDELSE

---

Fleere boligorganisationer er udfordret af, at de afventer godkendelse fra offentlige institutioner. Det kan for eksempel handle om tilladelse til at nedrive boliger. Inden planer for nedrivning kan godkendes endeligt af Social-, Bolig- og Ældreministeriet, er det en forudsætning, at nedrivningen er godkendt af både boligorganisation og kommune, at Landsbyggefonden har godkendt en finansieringsplan, samt at boligorganisationen selv har indsendt den nødvendige dokumentation.

Boligorganisationerne oplever dog, at de på grund af den lange proces bliver forsinkede med genhusningsopgaven, og at de derfor ikke kan melde klart ud til beboerne, hvem der skal genhuses og hvornår. En konsekvens er, at nogle boligorganisationer selv vælger at igangsætte støtte til flytning uden endelig tilladelse til at nedrive, fordi de synes, det er det mest hensynsfulde over for beboerne.

“ Den største udfordring er helt klart, at vi ikke kan opsiges beboerne lige nu, selvom vi har en godkendt helhedsplan. Vi oplever, at beboerne gerne vil videre og have et boligtilbud. Det er selvfølgelig frustrerende, når vi er klar med det hele.

**Chef, boligorganisation**



## UKLARHED I LOVGIVNINGEN FOR PSA

---

Det er reglerne om genhusning i Almenlejelovens §85 og §86, som boligorganisationerne skal følge ved genhusning. Flere boligorganisationer oplever dog, at det er svært for dem at realisere PSA i praksis. De møder mange dilemmaer, hvor det ikke er tydeligt, hvordan de kan gennemføre genhusningsindsatsen på lovlig vis, og hvordan de skal prioritere. Hvornår og hvordan kan man for eksempel opsig beboere – og hvordan håndterer man beboere, der nægter at flytte? Hvilke forpligtigelser har boligorganisationerne, og hvilke rettigheder har lejerne? Det er nogle af de mange spørgsmål og dilemmaer, boligorganisationerne kæmper med. En konsekvens er derfor, at de betaler advokater for at sikre, at de håndterer genhusningsopgaven lovligt, hvilket de ikke synes er hensigtsmæssigt.

“ Det er meget uklart, hvilket regelsæt der gælder. Den eksisterende lovgivning tager ikke højde for det her, så der er jo 1000 dilemmaer, hvor man skal sige, er det venstre eller højre dørkarm vi skal skramme, når vi prøver at køre vognen igennem en dør, der er for lille, ik?

**Genhusningskonsulent, boligorganisation**



## DE MEST RESSOURCESTÆRKE BEBOERE FRAFLYTTER OMRÅDET

---

Mange boligorganisationer oplever, at de mest ressourcestærke beboere fraflytter boligområdet frivilligt, fordi de ikke vil leve med usikkerheden i potentielt at kunne få sin bolig opsagt eller blot ikke ønsker at bo på en byggeplads i mange år frem. De har økonomisk mulighed og mentalt overskud til selv at finde en ny bolig, de kan betale. Tendensen med fraflytning af de mest ressourcestærke kan på sigt skabe en beboersammensætning med et stort socioøkonomisk spænd, hvor de, der har færrest økonomiske midler og er mest udsatte, bliver tilbage i de almene boliger.

“ Man kan risikere at komme til at stå med en boligafdeling med dem tilbage, som ikke er de stærkeste mennesker. Man vil gerne vende bøtten, men dem der flytter nu, det er dem som kan. De stærkeste ressourcemæssigt og psykisk flytter nu, som også har økonomien til det. Så kan vi stå tilbage med en stor gruppe beboere med udfordringer. Samtidig med at vi skal bygge nyt i boligområder, hvor der er revet ned, og prøve at få et boligområde der hænger sammen, hvor det ikke er dem og os. Det tror jeg kan blive en stor udfordring. Der er risiko for at det bliver os i ejerboliger og dem i almene – det frygter jeg.

**Genhusningskonsulent, boligorganisation**



## BEBOERE KAN FÅ FORVÆRRET DERES LIVSKVALITET

---

Boligorganisationerne fremhæver, at genhusningen kan få negative sociale og psykiske konsekvenser for den enkelte beboer eller husstand, fordi der er risiko for, at deres sociale netværk og sociale relationer bliver brudt på grund af fysisk afstand, og at de udfordringer, den enkelte beboer måtte have i forvejen, bliver forstærket i en langstrakt proces med genhusning.

“ Nogle beboere udtrykker, at de går ned med flaget. At det er et for stort pres at være under, fordi det tager så lang tid, før der sker noget. De skal måske først genhuses i 2027. Det er mange år, man skal gå og vente. Vi kan jo ikke genhuse alle på én gang, det er umuligt. Så det er bare svært, og det giver også nogle udfordringer for genhusningsopgaven, at man skal arbejde med beboere, der også har andre udfordringer. Udfordringerne hos den enkelte beboer bliver forstærket og kommer til at fylde meget.

**Genhusningskonsulent, boligorganisation**

## INTERNATIONALT PERSPEKTIV: **SUCCEFULD GENHUSNING AFHÆNGER AF BOLIGUDBUDET**

“**Jeg har ofte fremhævet, at det ikke giver mening kun at se effekterne af permanent genhusning som negative, fordi der er klare beviser på, at billedet er meget mere nuanceret.**”

Sådan lyder det fra den hollandske lektor ved Delft University of Technology Reinout Kleinhans i debatten om genhusning.

Tvungen genhusning bliver oftest forbundet med store udfordringer – både for de beboere, der ikke selv har valgt at fraflytte deres hjem, og for de områder, der skal modtage de genhusede beboere. Et billede som Kleinhans' udfordrer og nuancerer. Hans studier peger på, at succesfulde effekter af permanent genhusning kræver et skarpt fokus på rammerne for at placere de genhusede beboere.

### **BLANDEDE UDFALD AF GENHUSNING**

I sine studier af nedrivning af sociale boligbebyggelser i Holland har Kleinhans mødt blandede oplevelser af at blive genhuset. De negative oplevelser blandt genhusede beboere var særligt forbundet med, at flytningen var tvungen og altså ikke selvvalgt. Men også at flytningen medførte brud på deres sociale netværk, og at de havde svært ved at falde til i modtagerområderne.

”For andre beboere medførte genhusningen, at de fik bedre mulighed for at ændre deres situation,” tilføjer Kleinhans. Det var folk, som havde haft et ønske om at flytte ud af området og drog nytte af de lovbestemte fordele for genhusede beboere. De fik nemlig både tildelt personlig vejledning, hjælp til det praktiske og en særstatus i systemet for boligsøgning i den sociale boligsektor, som gav dem en forrang til ledige boliger. Beboere, der var i stand til at navigere i dette system, fik derfor bedre muligheder for at finde et nyt hjem.

Den seneste udvikling i boligmarkedet i Holland har dog fået Kleinhans til at stille sig mere kritisk over for nedrivning og genhusning som en strategi for at modvirke socialt udfordrede boligområder.

### **ET STORT NOK UDBUD AF BILLIGE BOLIGER**

”Efter årtier med et fald i socialt boligbyggeri ser vi nu den potentielt største boligkrise siden 2. verdenskrig,” fortæller Kleinhans. Manglen på boliger og stigende boligpriser betyder, at genhusede beboere slet ikke har de samme muligheder som tidligere. Deres særstatus nytter ikke meget, når kataloget af ledige sociale boliger er skiftet ud med flerårige ventelister. Frustrationen har sendt mange flere

beboere i retten, hvor de forsøger at vende beslutninger om nedrivning.

De hollandske erfaringer viser, at positive effekter ved genhusning i høj grad afhænger af byens samlede udbud af billige, tilgængelige boliger. En læring, som har ført til en ny kurs på landsplan: ”Nu handler det om at tilføre socialt boligbyggeri, hvilket er helt nye toner i en hollandsk boligpolitik,” fortæller Kleinhans.

Ud over ændringer i den nationale boligpolitik beretter Kleinhans også om lokale tiltag, som kan bidrage til bedre genhusning og inspirere de fysiske omdannelser og genhusningsprocesser i dansk kontekst. Et tiltag, der kan gøre en positiv forskel for de beboere, der skal genhuses, er at bygge nye boliger, inden nedrivningen går i gang, så de genhusede beboere kan flytte direkte ind i dem. Det sikrer beboerne et attraktivt alternativ, og hvis de bygges i nærheden af den nedrevne bebyggelse, kan beboerne bevare deres sociale relationer i området.





# OMFANG OG STATUS

Genhusning kan have store konsekvenser for den enkelte beboer, der skal flytte. Hvis mange beboere skal genhuses over en kort periode, kan det dog også skabe en tung arbejdsbyrde for boligorganisationerne og potentielt føre til ubalance i den socioøkonomiske fordeling af beboere i forskellige boligafdelinger og områder af kommunen. Derfor er det relevant for centrale aktører og lokale beslutningstagere at få en indikation af omfang og status for genhusningsindsatsen.

# HVOR STOR ER GENHUSNINGSGOPGAVEN?

Kortet viser, hvilke omdannelsesområder der planlægger at genhuse, samt det estimerede antal lejemål, der skal nedlægges i hvert område som følge af PSA.



## 16 BOLIGOMRÅDER

ud af de 17 omdannelsesområder, der er blevet pålagt et krav om omdannelse, har planlagt en indsats for genhusning. I et område –Finlandsparken – er forventningen, at den naturlige fraflytning vil betyde, at der ikke er behov for at genhuse.

## 92-693 NEDLAGTE LEJEMÅL

Det anslåede antal lejemål der skal nedlægges som følge af PSA varierer fra 92-693 i hvert boligområde.

## **KUN EN MINDRE ANDEL HUSSTANDE SKAL GENHUSES**

Antallet af husstande, der skal genhuses, er lavere end antallet af lejemål, der skal opsiges. Det skyldes dels, at der sker en naturlig fraflytning. Så ved at stoppe for udlejning af nye lejemål kan boligorganisationer over en periode reducere antallet af husstande, der skal genhuses. I Sundparken, der dækker 574 lejemål, er der eksempelvis omkring 25-30 naturlige fraflytninger årligt. Den årlige naturlige fraflytning udgør statistisk 20-24 % af de 124 lejemål, der skal nedlægges.

Dels er der også mange beboere, som ikke ellers ville have flyttet, men vælger at gøre det, fordi omdannelsen og udsigten til tvungen genhusning skaber usikkerhed. Flere vælger derfor at tage imod den økonomiske og praktiske støtte, mange boligorganisationer tilbyder, hvis man selv vælger at flytte (læs mere på side 29). Dette kan kaldes frivillig genhusning, fordi beboerne selv opsiges deres lejekontrakt – og derfor undgår genhusning – men ofte modtager hjælp til at flytte.

Tilbage er den del, der ikke selv har ønsket eller formået at finde en bolig, som skal genhuses med en indsats efter Almenlejelovens §85 og §86. Det, som nogle forskere og praktikere kalder tvungen genhusning.

Det betyder, at antallet af husstande, der fraflytter som følge af PSA, er lavere end antallet af nedlagte lejemål, grundet naturlig fraflytning, men må vurderes at være højere end antallet af husstande med tvungen genhusning, grundet frivillig genhusning.

## **IKKE NØDVENDIGVIS DE ENESTE GENHUSNINGER I OMRÅDET**

Omdannelserne som følge af PSA kan overlappe med andre fysiske forandringer i området, som også gør det nødvendigt at genhuse beboere. De tal, vi har angivet i tabellen ovenfor, er alene udtryk for de husstande, der skal opsiges som direkte konsekvens af PSA.

I nogle områder har der været igangsat renoveringsprojekter, inden de blev pålagt krav om at nedbringe andelen af almene familieboliger. Derfor kan størrelsen af genhusningsopgaven i praksis være større end den genhusningsopgave, der følger af de lovpligtige udviklingsplaner.

## **EKSEMPEL FRA BISPEHAVEN**

### **Ca. 1/3 opsagte lejemål forventes at skulle genhuses.**

Siden 2021 har de i Bispehaven igangsat udlejningsstop og understøttet frivillig fraflytning. I dag er der kun beboere tilbage i 110-120 af de 310 lejemål, som skal opsiges. De forventer derfor kun at skulle igangsætte en genhusningsindsats for 1/3 beboere.

## **EKSEMPEL FRA STENGÅRDSVEJ:**

### **48 husstande (17%) skulle genhuses.**

I Stengårdsvej har de allerede gennemført genhusningen, hvor det viste sig, at kun 48 husstande ud af de 276 opsagte lejemål skulle genhuses.

Det svarer til 17 %.



# BOLIGPLACERING

---

I boligområderne varierer fordelingen af beboere, der skal genhuses henholdsvis inden for og uden for boligområdet – også kaldet intern og ekstern genhusning. Fordelingen ses på områdeniveau i oversigten nedenunder. Vores kortlægning viser, at næsten alle genhuses i almene boliger. Vi har i undersøgelsen ikke fået kendskab til nogen, der samarbejder med private udlejere om genhusning.

## **EN STOR ANDEL BEBOERE GENHUSES INTERNT I BOLIGOMRÅDET**

Vores kortlægning viser, at 14 boligområder udelukkende eller delvist genhuser deres beboere internt. Mange genhusede beboere bliver derfor boende i deres nuværende boligområde. Ifølge boligorganisationerne er der flere årsager til det.

#1 Mange boligorganisationer forsøger at genhuse deres beboere internt i boligområdet for at mindske konsekvenserne for beboerne, ved at de kan blive i deres boligområde og bevare deres sociale netværk.

#2 Særligt lovkrav om intern genhusning ved frasalg af boliger

Mange boligområder frasælger eller planlægger at frasælge boliger til private developere for derigennem at nedbringe andelen af familieboliger til 40 procent. Ved frasalg af boliger gælder det særlige lovkrav, at så skal beboerne genhuses internt i boligområdet (LBK nr. 928 af 04/09/2019 §86). Det kan derfor øge den andel af beboere, der bliver boende i boligområderne ved genhusning – samtidig kan det udgøre en udfordring for boligorganisationerne at finde boliger til dem internt i boligområderne.



**INTERN GENHUSNING  
8 BOLIGOMRÅDER**



**EKSTERN GENHUSNING  
2 BOLIGOMRÅDER**



**INTERN OG EKSTERN GENHUSNING  
6 BOLIGOMRÅDER**

## INTERNATIONALT PERSPEKTIV: **PLACERING AF GENHUSEDE BEBOERE**

Nye koncentrationer af udsatte beboere og boligområder med dybe og vedholdende interne konflikter mellem oprindelige beboere og tilflyttere. Det er nogle af de scenarier, der advares imod i internationale undersøgelser, der ser på, hvor permanent genhusede beboere flytter hen.

Den hollandske lektor ved Delft University of Technology Reinout Kleinhans og den portugisiske ph.d.-studerende ved Syddansk Universitet Marta Rodrigues Neves slår et slag for, hvor vigtigt det er at kigge på beboersammensætningen i potentielle modtagerområder, når man skal finde et nyt hjem til genhusede beboere.

### **ERFARINGER FRA PRAKSIS OG MONITORERING**

”Vi kan få gavn af al den taktile viden, som medarbejderne ude i boligområderne får på daglig basis. Politibetjente, lærere, sygeplejersker – de ser meget, taler med mennesker og får meget viden, som ikke nødvendigvis fremgår i statistikker. De kan faktisk identificere problemstillinger, før de bryder ud,” fremhæver Kleinhans.

I Holland er der efter mange års fysisk omdannelse og genhusning opstået nye områder med koncentration af udsathed og fattigdom. Ifølge Kleinhans skyldes den negative udvikling i modtagerområderne en blanding af genhusning og ændringer i

ationale politikker, som skaber større ulighed i samfundet. Ud over at inddrage praksiserfaringer kalder han derfor også på bedre kommunal monitorering af udviklingen i udsatte boligområder.

Der er derfor, ifølge Kleinhans, en vigtig organisatorisk opgave i at få samlet brugbar viden – både fra statistisk monitorering og frontmedarbejderes erfaringer – og at bringe den viden ind i beslutninger på et strategisk niveau i kommuner og boligorganisationer for at lykkes med succesfuld genhusning på den lange bane.

### **DET SOCIALE SAMSPIL I MODTAGEROMRÅDERNE**

I Portugal har Neves netop undersøgt de sociale relationer i modtagerområder, hvor genhusede beboere er flyttet ind. Her fandt hun en stor variation i, hvor godt tilflytterne integreres i de nye områder. Variationen kan, ifølge Neves, blandt andet forklares ud fra et samspil mellem etnicitet, kriminalitetsrate og sociale bånd.

I et af modtagerområderne var beboersammensætningen meget homogen med en stor overvægt af beboere med etnisk portugisisk baggrund. Der var allerede store problemer med narkokriminalitet til stede, før de genhusede beboere flyttede ind i området. I betragtning af, at de nye beboere overvejende

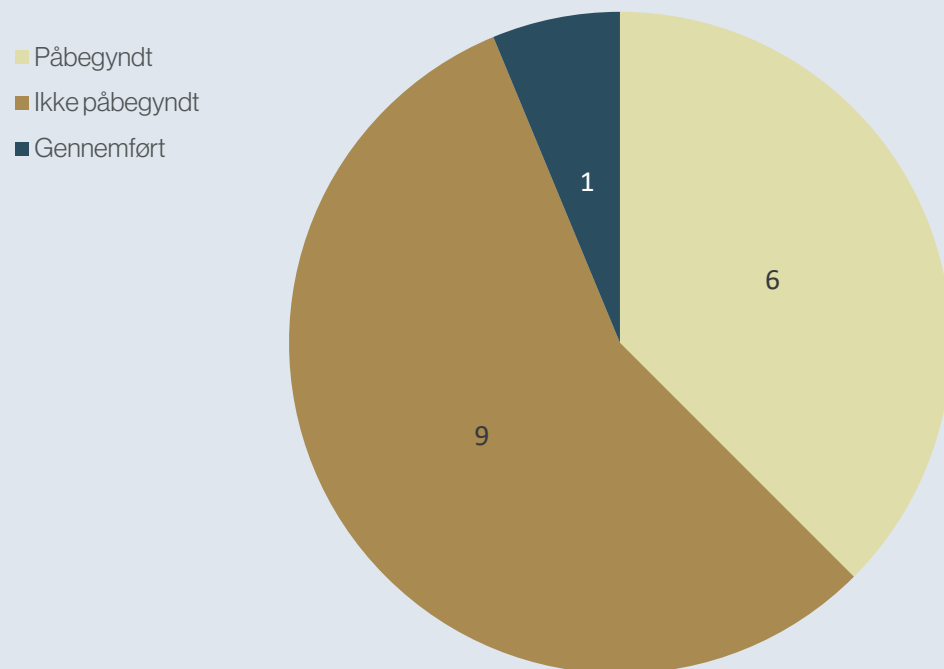
var etniske minoriteter, har kriminaliteten i området ifølge Neves bidraget til fjendtlighed mellem grupperne, fordi de oprindelige beboere giver tilflytterne skylden for risikoen og stigmatiseringen i området. Ved at forbinde fare og etnicitet giver den store tilflytning næring til racisme.

At det samtidig var en stor gruppe beboere, der flyttede ind i området, skabte også en oplevelse af, at området blev invaderet. Resultatet af genhusningen blev store konflikter mellem de nye og oprindelige beboere i modtagerområdet.

I den anden ende af spektret fandt Neves en relativt problemfri integration i et andet modtagerområde. Dette boligområde havde ikke haft problemer med kriminalitet, og samtidig var det en mindre gruppe genhusede beboere, der flyttede ind, som også allerede havde familie og venner i området.

”Selvfølgelig skal der være en blandet beboersammensætning, men beboersammensætningen er i samspil med de lokale vilkår i boligområdet med til at påvirke, hvorvidt beboerne kan blive integreret,” forklarer Neves.

# HVAD ER STATUS PÅ GENHUSNINGSSOPGAVEN?



Diagrammet viser status for genhusningsindsatsen i de 16 områder, hvor der skal genhuses ved en rundringning foretaget maj-juni 2022. Indsatsen ansues som påbegyndt, når boligorganisationen er begyndt at afholde individuelle samtaler med husstande, der skal genhuses. Det er vigtigt at understrege, at:

\*der er stor forskel på, hvor mange lejemaal der skal genhuses i boligområderne, og dermed også, hvor lang tid det tager at gennemføre genhusningsindsatsen.

\*genhusningsindsatsen ofte foregår i etaper, så selvom genhusningen er påbegyndt, kan den række over adskillige år.



# TILGANG TIL GENHUSNING

For at nå i hus med opgaven om at realisere en ny fordeling af boligtyper anvender boligorganisationer forskellige strategier til at nedbringe antallet af lejemaal med genhusningspligt og til at skaffe nye boliger til de genhusede beboere. Vi præsenterer udbredte strategier og udfolder relevante opmærksomhedspunkter, potentialer og udfordringer knyttet til dem.



# STRATEGIER FOR AT MINDSKE ANTALLET AF BEBOERE DER SKAL GENHUSES



## TOMGANGSLEJE OG TIDSBEGRÆNSET LEJE<sup>1</sup>

Mange boligorganisationer lader boliger stå tomme efter naturlig fraflytning fra boligområdet, så der ikke flytter nye lejere ind, som skal genhuses. I Motalavej har de for eksempel haft ca. 125 boliger i tomgang over det sidste 1,5 år. Nogle boligorganisationer vælger i stedet at udleje fraflyttede boliger til nye lejere på en tidsbegrænset lejekontrakt, indtil boligerne skal omdannes.

Begge strategier kan være problematiske i kommuner, hvor der er mangel på billige boliger, og udgør samtidig et dilemma. Med tomgangsleje vil der være færre billige boliger tilgængelige. Men ved tidsbegrænsede kontrakter skal beboere alligevel flytte igen, men uden ret til genhusning. Derfor kompenserer nogle boligorganisationer med nedsat husleje på de tidsbegrænsede kontrakter. I Solbakken, hvor denne strategi benyttes, oplever de, at det i høj grad er folk, som har brug for et midlertidigt sted, der benytter muligheden, såsom håndværkere, der skal lave et projekt i byen, nyligt fraskilte eller tilflyttere til byen.

<sup>1</sup> Landsbyggefonden kan give tilskud til dækning af en andel af tomgangslejen i forbindelse med genhusninger fra et omdannelsesområde (Lov om almene boliger § 91 a, stk. 2, 2. pkt)

<sup>2</sup> Kommunalbestyrelsen kan tilbyde at yde tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter og udgifter til etablering i ny bolig til lejere, som fraflytter en almen boligafdeling, hvor der er behov for at stimulere fraflytning (Lov om almene boliger § 63c)



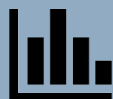
## STIMULERE FRIVILLIG FRAFLYTNING GENNEM ØKONOMISK KOMPENSATION<sup>2</sup>

Boligorganisationerne skal dække flytteomkostningerne for beboerne ved genhusning. For at stimulere en større fraflytning tilbyder flere boligorganisationer dog yderligere en økonomisk kompensation, hvis beboerne selv finder en ny bolig og opsiges deres lejemål ved udbetaling af et engangsbetrag. I Mjølnerparken tilbydes beboerne for eksempel 25.000 kr. ved frivillig fraflytning. Det finansierer boligorganisationen ved provenuet fra frasalg af deres boliger. Ud over at reducere antallet af husstande, som skal have en genhusningsindsats, der ofte er ressourcetung, kan den økonomiske kompensation også være med til at lette de gener og bekymringer, mange beboere oplever i lyset af, at deres lejemål skal opsiges. Det kan ifølge boligorganisationerne derfor hjælpe beboernes situation og skabe større tilfredshed med situationen.

Kommunalbestyrelsen kan også tilbyde at yde tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter og udgifter til etablering i ny bolig til lejere, som fraflytter en almen boligafdeling, hvor der er behov for at stimulere fraflytning.

I tilfælde af midlertidig genhusning kan boligorganisationerne også tilbyde at opmagasinere inventar og ikke opkræve husleje under renoveringen, hvis beboerne selv finder et sted at bo midlertidigt, for eksempel i et sommerhus eller hos familie. En udfordring kan dog være, at beboernes plan ikke holder, og at de efter noget tid henvender sig til boligorganisationerne igen, fordi de ikke har noget sted at bo. Derfor er det vigtigt, at boligorganisationerne gør det klart for beboerne, at de fraskriver sig retten til genhusning, hvis de selv vælger at finde et sted at bo i perioden.

# STRATEGIER FOR BOLIGPLACERING



## BOLIGPLACERING UD FRA BOLIGSOCIAL MONITORERING

Et redskab til at sikre en varieret beboersammensætning er boligsocial monitorering, der giver et databaseret og geografisk overblik over den socioøkonomiske balance i bosætningen i kommunerne (KL 2022). Det bliver brugt i strategiske samarbejder mellem boligorganisationer og kommuner for at sikre en varieret bosætning på tværs af byområder og undgå dannelse af nye udsatte boligområder. I Gellerup og Bispehaven anvises beboere til andre boligorganisationer i Aarhusområdet ud fra et katalog udarbejdet af Aarhus Kommune, som angiver, hvor beboere henholdsvis med eller uden uddannelse og job kan få anvist en bolig for at undgå nye koncentrationer af udsatte beboere.

Boligsocial monitorering kan supplere statens monitorering af udsatte boligområder ud fra parallelsamfundskriterier ved at give et mere opdateret og bredspektret billede af beboersammensætningen i hele kommunen (KL 2022). Alligevel kan der være behov for at supplere den statistiske monitorering med aktuelle erfaringer fra frontmedarbejdere i forskellige boligområder for at få et fyldestgørende billede af områdernes grad af udsathed (læs mere på side 26).



## ØGE UDBUD AF LEDIGE BOLIGER TIL GENHUSEDE Gennem Fælles Udlejningsaftaler og Fortrinsret

Langt størstedelen af boligorganisationerne har indgået fælles aftaler om udlejning med andre boligorganisationer i kommunen. Aftalerne gør, at boligorganisationerne kan trække på hinandens boligkapacitet og placere beboere, så man undgår nye koncentrationer af udsathed. Det sker blandt andet ved, at beboere, der skal genhuses, får fortrinsret til ledige boliger udenom ventelister, fordi genhusning går forud for al anden udlejning.

Aftalerne kan både indgås med alle øvrige, eller udvalgte boligorganisationer i kommunen – eller baseres på andre organiseringer såsom BL's kredsstruktur. Herudover kan kommunen deltage i arbejdet med at udforme og indgå fælles udlejningsaftaler. Bispehaven og Gellerup indgår eksempelvis i et samarbejde med alle boligorganisationer i BL's såkaldte '5. kreds', som geografisk dækker Aarhusområdet. Boligorganisationerne i denne kreds er gået sammen om genhusningsopgaven ved at give beboere fortrinsret til ledige boliger i hinandens afdelinger.

<sup>3</sup>Pligten til genhusning indebærer, at en boligorganisation er berettiget til at indgå aftale med en anden boligorganisation om at anvende ledige familieboliger til genhusning i stedet for at udleje ledige boliger efter ventelisten. (Almenlejeloven §§ 86 og 86 a)

# SAMARBEJDE OM BOLIGPLACERING

---

## **11 OMDANNELSESOMRÅDER UDTALER, at de har et formaliseret samarbejde**

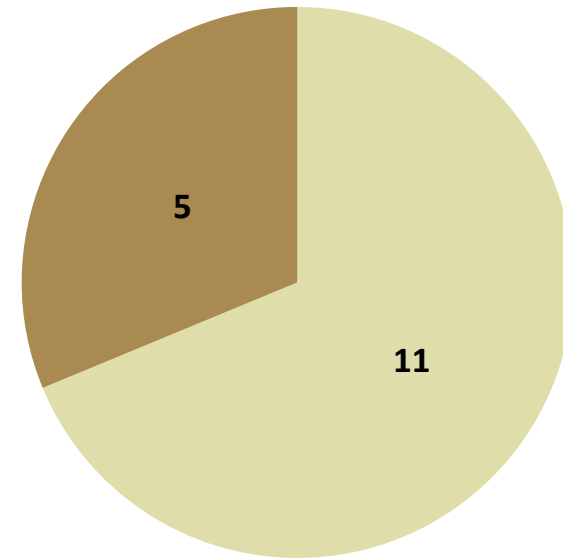
med kommune og/eller boligorganisationer om genhusning af beboere, som blandt andet omfatter erstatningsboliger.

## **5 OMDANNELSESOMRÅDER UDTALER, at de ikke har et formaliseret samarbejde**

med kommune og/eller andre boligorganisationer om genhusning af beboere.

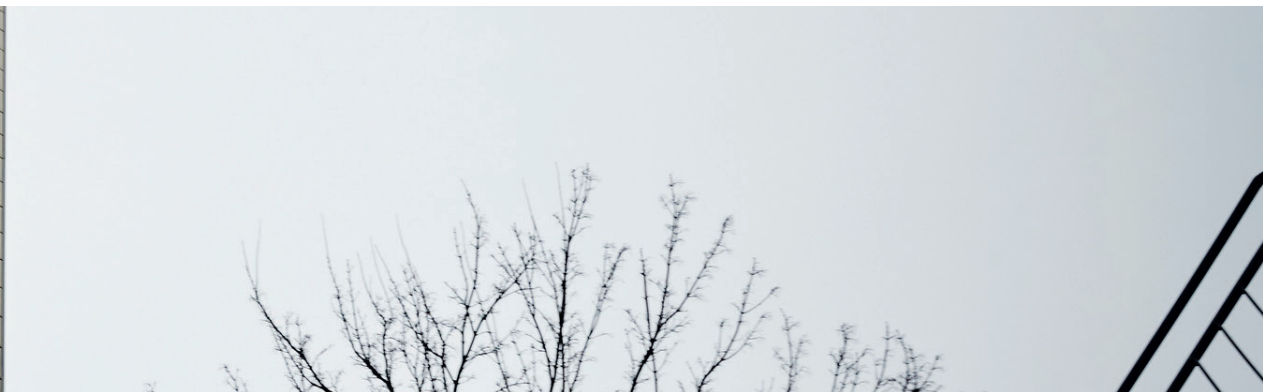
### **ET FORMALISERET SAMARBEJDE INDEBÆRER:**

Udpegede repræsentanter fra boligorganisation(er) og kommune mødes med et fast interval og diskuterer strategiske forhold som anvisning og udlejningskriterier, balance i kommunens bosætning og genhusning. Er der ikke et formaliseret samarbejde, kan samarbejdet foregå på ad hoc-basis.



■ Formaliseret samarbejde om genhusning

■ Intet formaliseret samarbejde om genhusning



# LITTERATUR

---

**AlmenNet (2022):** AlmenVejledning: "Genhusning eller ej?". København: AlmenNet

**Bech-Danielsen, C. & Mechlenborg, M. (2017):** Renovering af almene boligområder evaluering af fysiske indsatser gennemført i perioden 2014-2016. Forskning i det byggede miljø, SBi 2017:11. Lyngby: Polyteknisk Boghandel og Forlag ApS

**Bech-Danielsen, C. & Stender, M. (2021):** Renovering af almene boligområder 2017-2019: Erfaringer med fysisk renovering – arkitektur, socialt liv og omdømme. Polyteknisk Boghandel og Forlag. BUILD Rapport Nr. 2021:02

**BL (2021):** Oversigt – lovgivningsmæssige forskelle på boligområder. København: BL

**Bradley, Q. (2016):** "It's house-building but not as we know it: the impact of neighbourhood planning on development in England". I: Housing Studies Association, 6-8. University of York (konferencetitel).

**Chetty, R., Hendren, N. & Katz, L. F. (2016):** The Effects of Exposure to Better Neighborhoods on Children: New Evidence from the Moving to Opportunity i: The American Economic Review (106, No. 4) pp. 855-902

**Clements, A. & Lund, N. (2021):** Stedsidentitet & socialt mix. Nuværende beboeres oplevelse af deres boligområde og planerne for omdannelse. CFBU.

**Desmond, M., Gershenson, C. & Kiviat, B. (2015):** Forced Relocation and Residential Instability among Urban Renters i Social Service Review (June 2015). The University of Chicago.

**Desmond, M. & Shollenberger, T. (2015):** Forced Displacement From Rental Housing: Prevalence and Neighborhood Consequences i Demography (2015) 52, s. 1751-1772. DOI 10.1007/s13524-015-0419-9

**KL (2022).** Link: <https://www.kl.dk/kommunale-opgaver/teknik-og-miljoe/almene-boliger/boligsocial-monitorering/>

**Kleinhans, R. (2003):** Displaced but still Moving Upwards in the Housing Career? Implications of Forced Residential Relocation in the Netherlands i: Housing Studies, 18:4, 473-499, DOI: 10.1080/02673030304248

**Korsu, E. (2016)** Building social mix by building social housing? An evaluation in the Paris, Lyon and Marseille Metropolitan Areas i: Housing Studies, 31:5, 598-623

**LBF (2021):** "Når vi flytter beboerne ud, rører vi ved hele deres fundament." København: Landbyggerfonden Magasin.

**Lelevrier, C. (2013)** Forced Relocation in France: How Residential Trajectories Affect Individual Experiences, Housing Studies, 28:2, 253-271, DOI: 10.1080/02673037.2013.767883

**Nielsen, R. S. Bonderup, S., Rudå, S., Bøje-Kovács, B. J. & Nielsen, N. S. (2022):** Valget om genhusning. Hvad kan forskningen lære os om konsekvenserne? Aalborg Universitet: BUILD Rapport 2022:28.



**Nielsen, R. S. & Jepsen, M. B. (2020):** På vej mod social mix? Konsekvenser af ufrivillig fraflytning fra udsatte boligområder i SAMFUNDSØKONOMEN (3). Temanummer: UDSATTE BOLIGOMRÅDER – Problemer og løsninger.

**Regeringen (2018):** "Aftale mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti om: Initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund". 30 Indenrigs- og Boligministeriet (2021): Blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund.

**Transport- og Boligministeriet (2019):** "Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger" LBK nr. 928 af 04/09/2019.

**VIVE (2021)** Genhusninger af lejere i kondemnable boliger. København: VIVE – Viden til Velfærd  
Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd.



