

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 LEJE¹

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.

¹ 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)

² 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 KOMPENSATION²

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 indgåes 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.

³Pligten 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

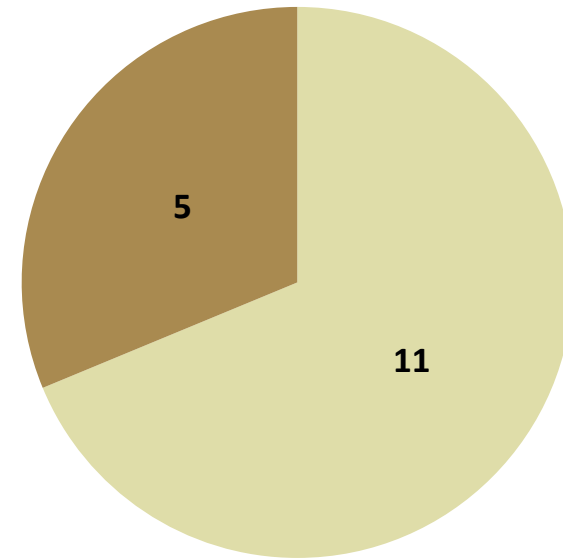
med kommune og/eller boligorganisationer om genhusning af beboere, som blandt andet omfatter erstatningsboliger.

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

