

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Telefon +45 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
www.tbst.dk

Notat
BO100-00374
01-03-2019

Boliger til hjemløse og socialt udsatte borgere

Notatet belyser de muligheder, som kommunerne via almenboligloven har for at tilvejebringe boliger til hjemløse og socialt udsatte borgere.

Indhold

1. Kommunal anvisning til boliger i almene boligafdelinger	2
2 Almene Ungdomsboliger	2
2.1 Startboliger	2
3. Udslusningsboliger i almene boligafdelinger	3
4. Bofællesskaber i almene boliger	4
4.1 Kollektive bofællesskaber i almene familieboliger.....	4
4.2. Bofællesskaber i almene familieboliger for personer med et særligt socialt behov.....	5
5. Skæve boliger	6
7. Kommunal udlejning af boliger i privat udlejningsbyggeri ...	7
8. Etablering af nye almene boliger til hjemløse og socialt udsatte grupper	8

1. Kommunal anvisning til boliger i almene boligafdelinger

Kommunal anvisning til ledige almene familieboliger er det væsentligste redskab, som kommunen har til at skaffe billige boliger til hjemløse og socialt udsatte borgere.

Regler om anvisning af almene familieboliger er beskrevet i almenboliglovens § 59, stk. 1- 2, med tilhørende vejledning om udlejning af almene boliger mv. kap. 5.2- 5.2.3.

I henhold til § 59, stk. 1, i almenboligloven skal en almen boligorganisation stille mindst hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunen mhp. løsning af bolig-sociale problemer. Dog kan dette efter aftale med boligorganisationen omfatte op til samtlige af boligorganisationens boliger, jf. § 59, stk. 2, i almenboligloven.

Kommunen skal anvise den boligsøgende en bolig på baggrund af en individuel vurdering af den boligsøgendes økonomiske, sociale og bolig-mæssige behov. Desuden skal kommunen sikre sig, at den anviste boligsøgende kan betale den fastlagte leje for boligen. Kommunens anvisning gælder til alle almene familieboliger, herunder til små almene familieboliger etableret efter bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge nr. 403 af 21. april 2016.

I henhold til almenboliglovens § 59, stk. 1, 3.-4. pkt., betaler kommunen lejen for de boliger, den anviser til, fra det tidspunkt boligen er stillet til rådighed, og frem til udlejningen af boligen finder sted (tomgangslejen), og kommunen garanterer desuden for opfyldelse af de kontraktmæssige forpligtelser, lejereren har ved fraflytning af boligen.

Kommunen kan indgå aftale med boligorganisationen om at stille boliger til rådighed, der udlejes som selvstændige boliger til hjemløse med tilhørende bostøtte efter servicelovens § 85 eller efterforsorg i henhold til servicelovens § 110.

2 Almene Ungdomsboliger

Almene ungdomsboliger udlejes til unge under uddannelse samt unge med særlige sociale behov.

Kommunen kan endvidere beslutte, at op til hver fjerde ledige almene ungdomsbolig stilles til rådighed for kommunens løsning af unges boligsociale problemer, jf. almenboligloven § 59, stk. 3.

I lighed med, hvad der gælder for almene familieboliger, betaler kommunen lejen for de boliger, som den anviser til, fra det tidspunkt boligen er stillet til rådighed, og frem til udlejningen af boligen finder sted (tomgangslejen). Kommunen garanterer desuden for opfyldelse af de kontraktmæssige forpligtelser, lejereren har ved fraflytning af boligen.

2.1 Startboliger

I nogle kommuner er der oprettet startboliger, som er en særlig ungdomsboligtype. Startboliger er reserveret til unge mellem 18-24-år, som har et særligt behov for en

bolig med tilhørende bostøtte i form af en social vicevært, der vil kunne hjælpe de unge med at komme i gang med arbejde eller uddannelse og med at fastholde en bolig.

Startboliger er hjulmet i § 101 a i lov om almene boliger og udmøntet i bekendtgørelse nr. 911 af 10. september 2012 om støtte m.v. til startboliger for unge og beskrevet i vejledning nr. 69 af 10. september 2012 om startboliger for unge.

Startboliger adskiller sig fra normale almene ungdomsboliger på følgende punkter:

- Den berettigede personkreds er 18-24-årige med behov for bostøtte. Anvisningen sker på baggrund af en individuel vurdering, der tager hensyn til den unges behov og til et velfungerende boligmiljø. Boligorganisationen og kommunen fastlægger anvisningsproceduren.
- Da der er tale om et tidsbegrænset tilbud, bor beboerne i startboliger på tidsbegrænsede lejekontrakter.
- Kommunens ret til at beslutte, at op til hver fjerde ledige almene ungdomsbolig stilles til rådighed for kommunens løsning af boligsociale problemer gælder ikke for almene ungdomsboliger, der anvendes som startboliger.

De unge i målgruppen kan være berettiget til en startbolig i kraft af tungere eller lettere problemer af kortere eller længerevarende karakter, herunder behov for at forebygge fx hjemløshed. Startboliger er ikke rettet til unge, der har behov for en mere intensiv voksenstøtte, som det forudsættes, at kommunen leverer efter serviceloven.

3. Udslusningsboliger i almene boligafdelinger

Udslusningsboliger er almindelige almene familieboliger, som anvendes til borgere, som skal fra et midlertidigt botilbud eller et forsorgshjem og ud på det almindelige boligmarked.

Regler om udslusningsboliger er beskrevet i almenboliglovens § 63, lov om leje af almene boliger m.v. § 4, stk. 3, lov om social service § 163 a. og i Vejledning om botilbud mv. til voksne nr. 9096 af 21. februar 2018, Afsnit IV, kapitel 12. Herudover er der fastsat nærmere regler i bekendtgørelse om refusionsbeløb til lejer i udslusningsbolig nr. 1652 af 13. december 2006 og bekendtgørelse om udlejning af almene boliger mv. § 1, stk. 8, hvad angår økonomisk refusion til lejeren i udslusningsboligen.

I henhold til § 63 i almenboligloven kan en kommune indgå en aftale med en almen boligorganisation om at stille ledige almene familieboliger til rådighed for kommunen som udslusningsboliger for personer, der opholder sig i midlertidige botilbud efter servicelovens § 107 og forsorgshjem efter servicelovens § 110.

Der er tale om selvstændige boliger i almene boligafdelinger, der udlejes på vilkår fastsat i § 4, stk. 3, i lov om leje af almene boliger, hvorefter lejelovens regler om bl.a. opsigelse og oprykningret kan fraviges. Varigheden af lejemålet kan således aftales mellem kommunen og beboeren ved lejemålets indgåelse.

Med henblik på at gøre det økonomisk overkommeligt for en tidligere beboer i et botilbud omfattet af §§ 107 og 110 i serviceloven at bebo en sådan udslusningsbolig, ydes

der økonomisk refusion til lejer i udslusningsboligen. Refusionsbeløbet udgør forskellen mellem, hvad udgiften ville være i et §§ 107 og 110 botilbud, og de udgifter, som beboeren har som lejer i en udslusningsbolig - heraf udgifter til leje og andre pligtige pengeydelse omfattende varme, el, vand i henhold til kapitel 10 i den almene lejelov og forsyning af fællesantenneanlæg og adgang til elektronisk telekommunikationstjenester efter kapitel 11 i samme lov. Refusionsbeløbet udbetales til lejer af kommunen uden forudgående ansøgning herom. Det er en betingelse for udbetaling af refusion, at lejer har ansøgt om boligstøtte til udslusningsboligen, der modregnes i beregningen af refusionsbeløbet til lejer.

Kommunen betaler desuden lejen for de boliger, som den anviser til, fra det tidspunkt, boligen er stillet til rådighed, og frem til udlejningen af boligen finder sted (tomgangslejen). Kommunen garanterer desuden for opfyldelse af de kontraktmæssige forpligtelser for lejer ved fraflytning af boligen, jf. § 63, stk. 3.

4. Bofællesskaber i almene boliger

Bofællesskaber kan generelt etableres i almene familieboliger til borgere, der ønsker en sådan boligform, hvis boligorganisationen og kommunen indgår aftale om, hvordan udlejningen af boligerne finder sted.

Endvidere kan bofællesskaber etableres af kommuner til personer, der har et særligt socialt behov for at bo i en sådan boligform.

For alle typer af bofællesskaber gælder der særlige boligstøtteregler, hvorefter støtten beregnes individuelt for den enkelte beboer i bofællesskabet også selv om beboerne deles om et fælleskøkken.

Reglerne om bofællesskaber i almene familieboliger er beskrevet i § 3, stk. 2-6 og § 51, stk. 2 og 3, samt § 51 a i lov om almene boliger. Reglerne er udmøntet i bekendtgørelse om udlejning af almene boliger § 1, stk. 10, 2. pkt., samt i Vejledning om botilbud mv. til voksne nr. 9096 af 21. februar 2018, Afsnit 1, kapitel 3. Boligstøttereglerne for de særlige kollektive bofællesskaber er nærmere beskrevet i kapitel 4 a i lov om individuel boligstøtte, herunder særligt § 24 a, stk. 1, nr. 1 og 2, samt i kapitel 12 a i Vejledning om individuel boligstøtte, hvortil der henvises.

4.1 Kollektive bofællesskaber i almene familieboliger

Almene familieboliger kan etableres og indrettes som henholdsvis individuelle og kollektive almene familiebofællesskaber. I individuelle bofællesskaber råder beboerne over egen bolig med eget køkken og toilet. I kollektive bofællesskaber deler beboerne en bolig, herunder køkken og toilet. I denne sammenhæng beskrives reglerne for kollektive bofællesskaber, fordi det forhold, at flere deler en bolig, gør det muligt at nedbringe den samlede boligudgift for den enkelte betydeligt.

Et individuelt bofællesskab skal bestå af mindst 5 boliger. Herudover skal bofællesskabet indeholde et fællesareal, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet. Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige tilfælde godkende, at bofællesskabet består af mindst 3 boliger.

Et kollektivt bofællesskab skal bestå af mindst to værelser. Derudover skal det indeholde et ekstra værelse til fælles benyttelse for beboerne. Kommunalbestyrelsen kan dog fravige kravet om et ekstra værelse, hvis bofællesskabet er indrettet med et køkken, hvor beboerne kan spise sammen.

Reglerne for udlejning af boligerne fastlægges ved en aftale mellem boligorganisationen og kommunen i samarbejde med de kommende beboere i bofællesskabet.

4.2. Bofællesskaber i almene familieboliger for personer med et særligt socialt behov

Udover de 'almindelige' bofællesskaber er der mulighed for at oprette bofællesskaber for personer med et særligt socialt behov for at bo i denne boform, jf. almenboliglovens § 51, stk. 2 og 3.

Det er kommunalbestyrelsen, der vurderer, om den pågældende ansøger skønnes at have behov for at bo i et bofællesskab af denne art. Personkredsen er ikke nærmere præciseret.

Det enkelte bofællesskab skal omfatte mindst 5 personer, som opfylder betingelserne for at kunne flytte i et kollektivt bofællesskab, dvs. som har det særlige sociale behov herfor. Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige tilfælde godkende, at et kollektivt bofællesskab består af mindst 3 personer.

Bofællesskaber kan etableres enten ved boligorganisationens udlejning af almene boliger direkte til et kollektivt bofællesskab eller ved udlejning til kommunalbestyrelsen, der herefter videreudlejer til et kollektivt bofællesskab.

Udlejning gennem kommunen

Ifølge almenboliglovens § 51, stk. 2, kan en almen boligorganisation udleje almene familieboliger til kommunalbestyrelsen til etablering af bofællesskaber for lejere med særlige behov, jf. kapitel 4 a i lov om individuel boligstøtte.

Ved udlejning via kommunen fungerer kommunen som fremlejer, hvorved de enkelte beboere i bofællesskabet får status som fremlejetagere. Hvis boligorganisationen udlejer en bolig til en kommune betragtes dette pr. definition som et erhvervslejerforhold. Boligorganisationen og kommunen aftaler selv de nærmere forhold vedr. lejeforholdet. Det følger af lejeforholdet, at det er kommunen, der betaler husleje og istandsættelsesudgifter ved fraflytning i den situation, hvor kommunen står som lejer.

Den enkelte bofællesskabsdeltager betaler leje til kommunen i overensstemmelse med den indgåede lejeaftale mellem den pågældende og kommunen. Lejefastsættelsen i fremlejerforholdet (mellem kommune og bofællesskabsdeltageren) følger reglerne i den private lejelovgivning.

Beboerdemokratiske rettigheder fastholdes ved lejeforholdet og udøves af bofællesskabet og dets medlemmer. Det enkelte bofællesskab kan dog ikke tildeles flere stemmer end øvrige husstande (dvs. normalt to stemmer pr. husstand).

Udlejning gennem boligorganisationen

Ifølge almenboliglovens § 51, stk. 3, kan en almen boligorganisation ligeledes med kommunalbestyrelsens godkendelse og efter aftale herom udleje almene familieboliger til den type bofællesskaber, som er nævnt i § 51, stk. 2. Kommunen skal dække udgifter til tomgangsleje og garanti for istandsættelse ved fraflytning, jf. § 59, stk.1, pkt. 3-5, i almenboligloven.

Boligerne lejes ud direkte til et bofællesskab ved, at boligorganisationen indgår lejeaftale med bofællesskabet som helhed og/eller de enkelte medlemmer af bofællesskabet. Hvis der lejes ud direkte til bofællesskabet, er det en forudsætning, at kommunalbestyrelsen godkender udlejningen på forhånd. Det er kommunens ansvar at påse, at bofællesskabet kun omfatter boligsøgende, der opfylder kravene til at bo i denne type bofællesskab.

5. Skæve boliger

Skæve boliger er en særlig boligtype, som er målrettet til borgere, der ikke er i stand til at bo i en almindelig bolig.

Regler om skæve boliger er hjemlet i § 149 a i almenboligloven og nærmere regler er beskrevet i bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger) nr. 138 af 17. februar 2009, ændret ved bekendtgørelse nr. 8 af 6. januar 2011 samt i Vejledning om botilbud mv. til voksne, nr. 9096 af 21. februar 2018, afsnit IV, kapitel 15.

Der er afsat en bevilling på finansloven på årligt ca. 14 mio. kr., hvorfra kommunerne kan søge om støtte til etablering af skæve boliger til hjemløse.

Skæve boliger er selvstændige boliger med eget bad, toilet og køkken på 35-45 m². En ejendom omfattende skæve boliger kan som regel omfatte op til 15 skæve boliger. Der kan ydes støtte på op til 400.000 kr. pr. bolig fra staten. Den resterende anskaffelsessum for boligerne finansieres ved realkreditlån med kommunal garanti. Garantien medregnes som ved øvrigt alment byggeri ikke i den kommunale låntagning. Denne finansiering gør det muligt at opnå et huslejeniveau, der muliggør boligerne kan lejes ud til personer med lav betalingsevne.

Der ydes støtte fra bevillingen til:

- Nybyggeri.
- Erhvervelse og efterfølgende ombygning af en eksisterende ejendom, såfremt ejendommen ikke er opført med offentlig støtte.
- Ombygning, herunder på- og tilbygning af eksisterende ejendomme. Ejere af ejendomme, hvortil der er ydet støtte i medfør af byggestøtte, kollegiestøtte-, ældrebolig eller boligbyggerilovgivningen samt almenboligloven, kan få tilsagn om støtte til ombygning af disse ejendomme.

Der kan fra bevillingen søges støtte på op til 300.000 kr. pr. år til social vicevært over en treårig periode, hvorefter det forventes, at kommunen overtager den fulde finansiering af ordningen.

Det er kommunerne selv, der træffer beslutning om, hvem der skal bo i de skæve boliger. Kommunens visiterer den enkelte borger til en skæv bolig på baggrund af en individuel vurdering af den enkeltes behov for en sådan bolig. I kommunens behandling af sagen bør indgå en vurdering af borgerens behov for støtte i boligen, og borgerens mulighed for indpasning og samspil med de øvrige beboere i ejendommen, der anvises til.

Kommunen bør inddrage den social vicevært til ejendommen, der anvises til, i sin visitation til boligerne.

Skæve boliger kan oprettes af kommuner, regioner, almene boligorganisationer, selvejende institutioner eller andre private aktører. De kan dog kun drives af kommuner, regioner, almene selvejende institutioner og almene boligorganisationer.

Ansøgning om tilskud til skæve boliger sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Yderligere oplysninger om ordningen kan hentes på Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens hjemmeside, <http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Puljer/Aktuelle-puljer/Tilskud-til-skaeve-boliger.aspx>

7. Kommunal udlejning af boliger i privat udlejningsbyggeri

Der er mulighed for, at kommunen kan indgå aftale med private udlejere om kommunal anvisning til ledige boliger. Regler om kommunal udlejning af boliger i privat udlejningsbyggeri er beskrevet i bekendtgørelse af lov om kommunal anvisningsret.

I kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om anvendelse af reglerne om kombineret udlejning i ét eller flere områder jf. almenboliglovens §§ 51b og 59, stk. 4, kan kommunen indgå aftale med en privat udlejer om kommunal anvisning til dennes boliger med henblik på at løse kommunens boligsociale problemer.

Anvisningen kan højst omfatte hver fjerde ledige bolig i ejendommen. Det er muligt indenfor denne ramme at indgå aftale om, at anvisningen angår et bestemt antal lejligheder i ejendommen. Derved kan kommunen sikre sig at få anvisning til den type bolig, der bedst dækker dens behov i forhold til ansøgergruppen fx til mindre lejligheder, hvis målgruppen er hjemløse. En sådan aftale skal mindst omfatte to lejligheder, og ejendommen, som aftalerne vedrører, skal mindst have otte lejligheder.

Kommunalbestyrelsen skal offentligt opfordre samtlige ejere af private udlejningsejendomme til at byde ind fx ved annoncering i dagspressen med henvisning til kommunens hjemmeside om yderligere information om ordningen. En aftale med en privat udlejer kan højst have en periode af 6 år, og der kan efterfølgende ikke indgås en ny aftale med denne ejer.

Kommunen udbetaler en godtgørelse for de lejligheder, den råder over, med et beløb fastsat af kommunen, med statslig refusion. Den statslige refusion af godtgørelsen kan maksimalt udgøre 30.000 kr. pr. lejlighed.

8. Etablering af nye almene boliger til hjemløse og socialt udsatte grupper

I henhold til almenboliglovens § 115 kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om statslig støtte til etablering af nye almene boliger ved nybyggeri og ombygning.

Ved tilsagnet har kommunalbestyrelsen mulighed for stille de vilkår, der skal gælde for byggeriet, fx i forhold til boligernes størrelse, indretning og huslejeniveau. Kommunerne har således mulighed for at bygge boliger i en størrelse og indretning, der muliggør en husleje til borgere med lav betalingsevne.