

ler flere rum. Det betyder, at boligsøgende uden børn springes over på ventelisten, hvis der bliver en bolig på tre eller flere rum ledig på ventelisten, og hvis der er en børnefamilie på ventelisten.

### 2.3.2. Forslag til ændringer af udlejningsreglerne

#### 2.3.2.1. Indledning

Som led i en øget mål- og aftalestyring er der behov for at give kommunalbestyrelser og boligorganisationer bedre mulighed for at skabe lokalt tilpassede løsninger, som kan håndtere problemer med ghettoisering, og som samtidig sikrer, at udsatte grupper fortsat har en rimelig mulighed for at få en passende almen bolig i kommunen.

Med forslagene til ændring af reglerne om udlejning er der lagt vægt på for det første, at den almene boligsektor skal løse boligsociale opgaver ved at stille boliger til rådighed for befolkningsgrupper med behov herfor. Det er således vigtigt, at den generelle udlejning af almene boliger tilgodeser grupper med særligt behov for de pågældende boliger. For det andet er der lagt vægt på, at ændringerne skal bidrage til at modvirke fortsat ghettoisering og opsplitning af den almene sektor. Der er gennem de seneste år sket en stigende social og etnisk opdeling af boligmarkedet. Ressourcesvage personer med sociale problemer og personer med anden etnisk baggrund er i højere grad blevet koncentreret i visse områder med mange almene boliger. For at undgå egentlig ghettoisering lægges der op til en række lovændringer, der giver kommunalbestyrelsen og boligorganisationen bedre mulighed for at sikre en bred beboersammensætning i alle almene boligområder.

Derudover er der behov for en række lovændringer og ændringer af administrativt fastsatte regler, der har til formål at harmonisere, forenkle og afbureaukratisere regelsættet. Det gælder for det første regler, som er fastsat i loven, om genhusning, lejlighedssammenlægning og ommærkning af boliger fra én boligtype til en anden. For det andet gælder der en række administrativt fastsatte regler om gebyrer for at stå på venteliste, anciennitet på ventelister, fortrinsrettigheder til børnefamilier og udlejning til andet formål end beboelse.

#### 2.3.2.2. Ventelister

Der foreslås en række ændringer af reglerne om udlejning af almene boliger, der giver større mulighed for udlejning uden om den almindelige venteliste. Formålet med de nye fleksible regler for udlejning er at tiltrække ressourcestærke beboere til udsatte boligområder.

Det foreslås for det første at indføre mulighed for offentlig annoncering uden om ventelisten. Muligheden for annoncering skal kun kunne anvendes i problemramte boligafdelinger, og det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår en aftale herom. Formålet med at give mulighed for at kunne udleje via annoncering er at øge tilgængeligheden til almene boliger for akut boligsøgende, der ikke kan få anvist en bolig af kommunen. Derudover er det hensigten, at annoncering af ledige boliger i de pågældende afdelinger skal kunne bidrage til at tiltrække flere ressourcestærke boligsøgende, der ellers har fravalgt sektoren på grund af manglende tilgængelighed.

For det andet foreslås det at lempe reglerne om fleksibel udlejning ved at ophæve begrænsningen om, at maksimalt 90 pct. af de ledige boliger kan lejes ud efter disse regler. I stedet foreslås det at overlade til kommunalbestyrelser og boligorganisationer at aftale omfanget af fleksibel udlejning. Formålet med at ophæve grænsen på 90 pct. er at forbedre mulighederne for at styrke beboersammensætningen i afdelinger, hvor der er en koncentration af ressourcevage beboere. Forslaget giver f.eks. mulighed for at sikre, at alle tilflyttere til et område er i beskæftigelse.

Som et tredje element foreslås det at lempe kriterierne for kombineret udlejning, således at det bliver muligt at anvende kombineret udlejning i flere områder. Baggrunden for denne lempelse er, at kombineret udlejning vurderes at være et effektivt værktøj i afdelinger, der er på vej i en forkert retning, men hvor der fortsat er efterspørgsel efter boligerne fra ressourcestærke husstande.

Endelig lægges der op til, at det i afdelinger, der anvender kombineret udlejning, skal være muligt at lade boliger stå tomme i op til 6 måneder, hvis de ikke kan lejes ud til andre end kontanthjælpsmodtagere m.fl. Det er en forudsætning, at kommune og boligorganisationen aftaler finansieringen af lejetabet, således at afdelingen ikke belastes herefter. Det er tillige en forudsætning, at der samtidig bliver gjort en ekstraordinær indsats for at udleje boligerne, herunder f.eks. at annoncere efter lejere til de tomme boliger. Baggrunden for forslaget er, at der i nogle af de mest udsatte boligområder ikke er andre på ventelisten end kontanthjælpsmodtagere m.fl., hvilket betyder, at kombineret udlejning ikke har den ønskede effekt, idet der således fortsat vil flytte kontanthjælpsmodtagere m.fl. til området. I en sådan situation kan anvendelsen af det omhandlede forslag gøre det muligt at gå nye veje for at tiltrække ressourcestærke beboere til et område.