

- 1) at mindst 50 procent af beboerne på 18 år og derover i mindst én afdeling i området står uden for arbejdsmarkedet, og
- 2) at mindst 40 procent af beboerne på 18 år og derover i afdelingerne tilsammen er uden for arbejdsmarkedet.

For store almene boligområder, hvor der bor mindst 5.000 beboere, gælder det, at mindst 30 procent af beboerne på 18 år og derover i afdelingerne tilsammen skal stå uden for arbejdsmarkedet for, at området kan anvende kombineret udlejning.

For at sikre at områder, der oplever en udvikling i retning af en ensidig beboersammensætning, også har mulighed for at anvende kombineret udlejning, foreslås der en række lempelser. For det første foreslås det i § 51 b, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 49, at grænsen for, hvor stort et område skal være for at kunne anvende kombineret udlejning, sænkes fra minimum 1.200 beboere til minimum 1.000 beboere. Derudover foreslås det at ophæve kravet om, at der i mindst én afdeling i området skal være minimum 50 procent af beboerne, der er uden for arbejdsmarkedet. Endelig foreslås det, at andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet fremover opgøres i forhold til antallet af beboere i alderen 18-64 år i stedet for antallet af beboere på 18 år og derover.

Det vil betyde, at det fremover er muligt at anvende kombineret udlejning, hvis 40 pct. af beboerne i den erhvervsaktive alder i et område er uden for arbejdsmarkedet, og der bor mindst 1.000 beboere i området. Det vil fortsat være muligt at anvende kombineret udlejning i områder, hvor der bor mindst 5.000 beboere, og mindst 30 procent af beboerne i den erhvervsaktive alder er uden for arbejdsmarkedet.

Indenrigs- og Socialministeriet planlægger at anvende en ny metode til at opgøre antallet af beboere uden for arbejdsmarkedet. Med den nye metode bliver det muligt at basere opgørelsen på mere aktuelle data. Det vurderes, at overgangen til den nye metode i sig selv vil medføre en lempelse af kriterierne.

Det vurderes, at lempelserne af kriterierne og den nye metode til at opgøre antallet af beboere uden for arbejdsmarkedet tilsammen vil medføre, at yderligere 25-30 boligområder kan anvende reglerne om kombineret udlejning.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med en beslutning om at iværksætte kombineret udlejning i et område i dialog med boligorganisationerne i kommunen sikrer, at der foreligger en overordnet strategi for udlejningen af almene boliger i den pågældende kommune. Strategien for udlejningen af de almene boliger i kommunen skal tage højde for de svageste gruppers boligbehov. Kommunalbestyrelsen

skal således være opmærksom på, at den kombinerede udlejning alt andet lige gør det vanskeligere for resourcesvage at finde en passende bolig. Kommunalbestyrelsen skal derfor i dialog med boligorganisationen tage stilling til, hvordan borgere med begrænsede ressourcer får dækket deres behov for en bolig.

Til nr. 52 og 53

Med det formål at optimere effekten af kombineret udlejning i lovens § 51 b foreslås det endvidere indført i det foreslåede § 51 b, stk. 8, jf. lovforslagets § 1, nr. 53, at kommunalbestyrelse og boligorganisation kan aftale, at boligorganisationen i et område, der anvender kombineret udlejning, kan lade boliger stå tomme. Det er en forudsætning for at lade en bolig stå tom, at den ikke kan udlejes til andre end kontanthjælpsmodtagere, og at der bliver gjort en ekstraordinær indsats for at leje boligen ud.

Kombineret udlejning har i nogle områder kun en begrænset effekt, fordi der ikke er ressourcestærke borgere på venteliste til en bolig i afdelingen. Efter de gældende regler kan en kontanthjælpsmodtager m.v. ikke afvises til en bolig, hvis der ikke er andre på ventelisten at udleje til. Reglerne er først og fremmest begrundet i, at alternativet er en tom bolig. Både overfor den afviste, men også over for samfundet som helhed kan det være svært at forsvare, at en bolig, der kan lejes ud, ikke bliver det. En permanent tom bolig bidrager heller ikke i sig selv til at genoprette et boligområde. Omvendt kan det være uhensigtsmæssigt, at der i dag ikke er mulighed for at lade en bolig stå tom, mens boligorganisationen gør en særlig indsats for at leje boligen ud til en ressourcestærk beboer for eksempel via annoncering. Muligheden for at lade boliger stå tomme skal ses i sammenhæng med muligheden for at anvende kombineret udlejning, samt at udleje ledige boliger via annoncering. I et samspil kan de tre elementer bidrage til at fremme en varieret beboersammensætning i et udsat område.

Det er en forudsætning for at lade boliger stå tomme, at der er indgået en aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen herom. Som en del af aftalen skal de to parter tage stilling til, hvordan lejetabet finansieres i den periode, hvor boligerne står tomme. Det er væsentligt at understrege, at den enkelte afdeling, hvor de tomme boliger ligger, ikke må belastes af lejetabet. Kommunalbestyrelse og boligorganisation skal i forbindelse med, at de indgår en aftale om at lade boliger stå tomme, sikre sig, at der er en strategi, der tager højde for, hvordan kontanthjælpsmodtagere m.v. får dækket deres boligbehov.

En anden forudsætning for at lade boliger stå tomme er, at der bliver gjort en ekstraordinær indsats for