

at leje boligerne ud. Når kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår aftale om at lade boliger stå tomme, skal de to parter samtidig tage stilling til, hvordan de i praksis vil gøre en ekstraordinær indsats for at leje boligerne ud. At annoncere efter lejere til boligerne kan være én måde at gøre en ekstraordinær indsats for at tiltrække ressourcestærke beboere. Annoncering af ledige boliger skal følge de regler, som i øvrigt fastsættes om annoncering af ledige boliger, jf. forslaget § 1, nr. 53. Dog er der ikke krav om, at maksimalt 50 procent af de ledige boliger kan lejes ud via annoncering.

En bolig må maksimalt stå tom i 6 måneder, efter at boligen er fraflyttet. Er der ikke fundet en ressourcestærk lejer til boligen inden 6 måneder, skal boligen udlejes til den person, der står øverst på ventelisten. En ressourcestærk lejer defineres her på samme måde som ved reglerne om kombineret udlejning, det vil sige en lejer, der ikke modtager kontanthjælp, introduktionsydelse eller starthjælp.

Forslaget medfører ingen ændringer af gældende regler for opsigelse og fraflytning. En lejer, der opsiges sit lejemål, vil fortsat have 3 måneders opsigelsesvarsel og er som udgangspunkt forpligtet til at betale huslejen i opsigelsesperioden. Boligorganisationen skal dog bestræbe sig på at genudleje det lejede. Det beløb, som boligorganisationen indvinder eller burde have indvundet ved udlejningen i det nævnte tidsrum, skal fragå i boligorganisationens krav overfor lejeren. Da udlejningen skal ske efter de udlejningsregler, som til enhver tid gælder for den pågældende boligafdeling, bliver sidstnævnte bestemmelse således kun aktuel, hvis det lykkes at genudleje boligen til en ressourcestærk borger inden udløbet af opsigelsesperioden.

Til nr. 54 og 55

Det foreslås, at reglen i § 60, stk. 1, om, at maksimalt 90 pct. af de ledige almene familieboliger kan udlejes efter særlige kriterier (fleksibel udlejning), ændres til, at kommunalbestyrelse og boligorganisation har mulighed for at aftale op til 100 pct. fleksibel udlejning.

Formålet med reglerne om fleksibel udlejning er at bidrage til at løse problemer med en skæv beboersammensætning i den almene boligsektor. Ved at give mulighed for 100 pct. fleksibel udlejning forbedres mulighederne for en hurtigere indsats i de afdelinger, hvor udviklingen er gået skævt. Aftaler om fleksibel udlejning forudsættes fremover at indgå som et element i styringsdialogen mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation.

Når kommunalbestyrelse og boligorganisation indgår en aftale om at anvende fleksibel udlejning i et område, forudsættes det, at kommunalbestyrelsen og boligorganisation samtidig sikrer, at der er en generel strategi for udlejning af almene boliger i kommunen, der tager højde for, hvordan ressourcetsvage borgere, der ikke opfylder kriterierne for fleksibel udlejning, får dækket deres boligbehov.

Til nr. 56 og 57

Det foreslås i den nye bestemmelse i § 60 a, at kommunalbestyrelser og boligorganisationer kan aftale, at op til 50 pct. af boligerne i problemramte afdelinger lejes ud via annoncering uden om den normale venteliste.

Formålet med udlejning via annoncering er for det første at stimulere efterspørgslen efter almene boliger fra mere ressourcestærke personer, der fravælger den almene sektor på grund af manglende tilgængelighed. Derudover er formålet at øge tilgængeligheden til den almene sektor for akut boligsøgende, der ikke har mulighed for at få anvist en bolig gennem kommunalbestyrelsen.

Ventelistereglerne kan være en hindring for, at ressourcestærke bosætter sig i den almene boligsektor. Ressourcestærke boligsøgende søger typisk en permanent bolig, og når den almene sektor ikke er tilgængelig på grund af ventelister, bliver en almen bolig ikke en reel mulighed. Ventelistesystemet indebærer i praksis, at de boligsøgende skal være meget forudsende omkring deres fremtidige boligbehov. Den boligsøgende får med andre ord ikke nødvendigvis tilbudt boligen på et tidspunkt, hvor personen har brug for den. I stedet bliver den tilbudt, fordi det tilfældigvis er ens tur.

Derudover er det ofte uklart, hvilken konkret bolig man som boligsøgende skriver sig op til. Udlejning gennem annoncering bringer de konkrete boliger, der skal lejes ud, tættere på de potentielle lejere, der har mulighed for at tage stilling til, om de ønsker at bo i en konkret bolig og have en mulighed for at leje boligen inden for kort tid.

At øge tilgængeligheden til almene boliger for personer, der er akut boligsøgende, skal ses i sammenhæng med sektorens generelle formål om at stille passende boliger til rådighed for alle, som har behov herfor. Ved at give personer med akut behov for en bolig lettere adgang til den almene sektor styrkes muligheden for, at sektoren kan understøtte mobiliteten i samfundet.

Udlejning af boliger uden om den almindelige venteliste via annoncering er et redskab, der kan anvendes