



Punkt 13.

Opfølgning på handleplan for boligplacering af flygtninge i Aalborg Kommune

2014-002592

By- og Landskabsforvaltningen fremsender til By- og Landskabsudvalgets orientering opfølgning på handleplan for boligplacering af flygtninge.

Beslutning:

Til orientering



Sagsbeskrivelse

Ensyldende indstilling fremsendes af Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen til Familie- og Socialudvalget og Beskæftigelsesudvalget.

På fælles udvalgs møde mellem Familie- og Socialudvalget samt Beskæftigelsesudvalget 28. oktober 2014 blev "Handleplan for boligplacering af flygtninge" behandlet og godkendt. Efterfølgende blev "Opfølgning på handleplan for boligplacering af flygtninge" fremlagt til orientering i Familie- og Socialudvalget 23. februar 2015 samt By- og Landskabsforvaltningen 5. februar 2015.

Aalborg Kommune skal i 2015 modtage 587 flygtninge, samt forventer at skulle modtage 642 flygtninge i 2016. Hertil kommer familiesammenføringer. Det forventes derfor, at Aalborg Kommune i gennemsnit skal modtage mindst 50 flygtninge pr. måned. Antallet kan være 60-70 pr. måned fra november 2015, da der pga. sommerferieafvikling i Udlændingestyrelsen ikke er blevet visiteret det forventede antal i perioden juli-september 2015. På baggrund af erfaringen indtil nu, så forventes der at være få familier iblandt, mens hovedparten er enlige.

Kommunen er forpligtiget til at finde bolig til nyankomne flygtninge. Antallet af flygtninge samt det faktum, at de fleste flygtninge, der modtages i kommunen, ankommer som enlige betyder, at der er behov for et stort antal boliger med tilstrækkelig lav husleje. Pr. 1. september vil nyankomne flygtninge få integrationsydelse frem for kontanthjælp, hvilket betyder en reduktion i indtægten, og hvilket dermed har stor betydning for, hvilke boliger kommunen kan anvise.

I nærværende indstilling er redegjort for de forskellige muligheder, der anvendes for at sikre det tilstrækkelige antal boliger til de nye flygtninge. Der anvendes en kombination af de nævnte muligheder, for at håndtere boligplaceringen af det aktuelle antal flygtninge.

Såfremt der ikke opnås tilstrækkelig volumen vha. en kombination af de forskellige boligløsninger er alternativet at indlogere nyankomne flygtninge på hotel, vandrehjem, i campinghytter el.lign. Dette med store udgifter til følge både til indkvarteringen men også til administrative ressourcer.

Forventet niveau for husleje

Den maksimale husleje inkl. forbrug for en enlig vurderes at være 4.000 kr./md. Her vil kunne opnås boligstøtte på ca. 500 kr. samt 800-1.200 kr. i særlig støtte efter LAS § 34¹ (Lov om aktiv service).

Den maksimale husleje inkl. forbrug for en familie vurderes at være 8.000 kr./md. Her vil kunne opnås boligstøtte på ca. 1.500-3.000 kr. afhængig af antallet af børn. Familier kan (oftest) ikke modtage særlig støtte efter LAS § 34.

Ved boligplacering i en gennemgangsbolig er der i lovgivningen fastsat et månedligt beløb som flygtningene maksimalt må opkræves. For en enlig flygtning er dette kr. 2.122 inkl. forbrugsudgifter.

Orientering om igangværende initiativer

Anvendelse af almene boliger, herunder ungdomsboliger gennem AKU-Aalborg

Ifølge Lov om almene boliger § 59, stk. 1 og 2, i daglig tale 25%-reglen, har kommunen anvisningsret til hver fjerde ledige bolig i den almene boligsektor. Det omfatter også ungdomsboliger. Retten har ikke hidtil været udnyttet fuldt ud.

¹ Det bemærkes, at der på nuværende tidspunkt ikke er IT-understøttelse til beregning af særlig støtte efter LAS § 34 efter at der med de seneste lovændringer er indført loft efter støtten. Socialafdelingen er derfor nødsaget til at foretage manuelle beregninger, som er yderst ressourcekrævende. IT-leverandøren har meldt ud til kommunerne, at korrekt IT-understøttelse forventes at gælde fra primo januar 2016.



Der har i 2015 været afholdt stormøde med de almene boligselskaber, samt været afviklet en række møder med de enkelte boligselskaber for at oplyse om behovet for boliger til flygtninge samt drøfte samarbejdet. Dette har betydet en øget indmelding af ledige boliger.

Flere af de almene boligselskaber har tilkendegivet, at de er positive overfor at etablere kollektive bofællesskaber. Dette betyder f.eks. at en 4-værelses lejlighed anvendes til bolig for 3 personer, men at den enkelte får egen lejekontrakt og dermed ikke hæfter for de andre beboere. Dertil monteres lås på indvendige døre, så hver beboer kan aflåse privat værelse. Der er etableret enkelte kollektive bofællesskaber, og der arbejdes på løbende at øge antallet. By- og Landskabsforvaltningen har beslutningskompetencen i forhold til at godkende eventuel etablering af deleboliger. Denne mulighed kan anvendes som permanent bolig. Med denne løsning opnås en lav husleje pr. person.

Økonomi:

Der er 100 % statslig refusion på tomgangsleje. Dvs. perioden fra boligen stilles til kommunes rådighed og indtil flygtningene flytter ind.

Istandsættelsesudgifter ved fraflytning betales af lejer. Udgifterne garanteres af Aalborg Kommune overfor udlejeren og inddrives efterfølgende hos lejeren.

For deleboliger gælder, at der skal indbetales depositum for hvert enkelt værelse/person i boligen i stedet for et kommunegaranteret indskudslån. Der skal påregnes ekstra kommunal administration i denne boligform, da der kræves et godt match af beboerne samt afregning af depositum skal afklares.

Samarbejde med Ældre- og Handicapforvaltningen om anvendelse af ældreboliger

Ældre- og Handicapforvaltningen har stillet ledige ældreboliger til rådighed for Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen. Der er tale om ældreboliger, som har vist sig vanskelige at leje ud til ældre borgere f.eks. på grund af indretning mv.

Økonomi:

Økonomi efter samme forhold som boliger i den almene sektor.

Før visitering er såvel Boliganvisningen samt rådgivere i Socialcenter Integration opmærksom på prisniveauet. Det kan betyde, at der er boliger, som ikke anvendes og/eller skal deles af to personer.

Anvendelse af boliger i den private sektor

Lov om kommunal anvisningsret giver kommunen mulighed for at udbetale en godtgørelse til en privat udlejer, hvis der indgås en aftale om kommunal anvisningsret til hver fjerde bolig i en privat udlejningsejendom. Således kan der skabes incitament til at stille lejeboliger i den private sektor til rådighed.

For at kunne anvende loven om kommunal anvisningsret til private udlejningsejendomme kræver det, at der annonceres offentligt. Der er derfor siden februar 2015 annonceret på Aalborg Kommunes hjemmeside. Primo 2015 blev der også annonceret i Nordjyske samt sendt direkte henvendelser til relevante aktører i den private boligsektor. Dette gentages ultimo 2015. Der har dog endnu ikke været private udlejere, der har vist interesse for at indgå aftale om kommunal anvisningsret.

Herudover kan andre private lejeboliger anvendes, såfremt udlejer ønsker at udleje til flygtninge uden at have aftale om anvisningsret. Der vil ikke være mulighed for at udbetale en økonomisk godtgørelse. De private udlejere kan få en såkaldt § 70-aftale, hvilket betyder, at der gives samme sikkerhed for dækning af udgifter, som der gives til de almene boligorganisationer. Denne sikkerhed omfatter depositum og forudbetalt husleje samt garanti for lejers istandsættelsesforpligtigelser ved fraflytning.

Aalborg Kommunes boliganvisning modtager løbende henvendelser fra private borgere primært med tilbud om udlejning af huse. Disse henvendelser sorteres ift. pris, beliggenhed, kvalitet mv.

Aalborg Kommune anvender endnu ikke privat indkvartering, forstået som udlejning af enkeltværelser hos privatpersoner. Ved at lave privat indkvartering opfylder kommunen ikke den lovmæssige forpligtelse om at anvise egen bolig til en flygtning, dvs. at boligen kun kan være midlertidig. Som midlertidig boliger har forvaltningen indtil nu valgt at etablere større gennemgangsboliger, som beskrevet herunder.



Økonomi:

Administrationen ift. Samarbejdet med private udlejere er væsentlig mere tidskrævende end samarbejdet med de almene boligorganisationer, hvor der er et formaliseret samarbejde med faste rutiner.

Udover godtgørelse har kommunen ikke økonomiske forpligtigelser ifm. anvisningsretten ud over, hvad en almindelig § 70-aftale indeholder. Udlejer er i forbindelse med anvisningsretten sikret dækning af husleje fra første dag kommunen får anvisningsret indtil udlejning sker.

Der er for Aalborg Kommune 100 % statslig refusion på udgifter til depositum og forudbetalt husleje samt tomgangsleje i permanente boliger i den private sektor på samme vis som i den almene sektor.

Der er 100 % statslig refusion på udgifter til godtgørelse til private udlejere, som indgår aftale om kommunal anvisningsret. Dette kræver dog, at Aalborg Kommune skal reservere midler til dækning af refusion hos staten, før der indgås aftaler. Aalborg Kommune har derfor reserveret 500.000 kr. hos Statens Administration.

Etablering af gennemgangsboliger

Der er behov for at have ledig kapacitet af boliger, når der modtages mange flygtninge på én gang, og der er derfor etableret gennemgangsboliger til midlertidig boligplacering. Det kan være hensigtsmæssigt at anvende gennemgangsboliger til de flygtninge, som afventer familiesammenføring, da de ved familiens ankomst får et ændret boligbehov.

Ved brug af gennemgangsboliger er det hensigtsmæssigt at have få steder med mange værelser af hensyn til drift og administration.

Den første gennemgangsbolig blev etableret pr. 1. februar 2015, og der er pr. 1. oktober 2015 123 pladser i gennemgangsboliger. Der er begyndt at være udflytninger, hvilket løbende frigiver ledige pladser, men ikke tilstrækkelige ift. antallet, der er behov for i følgende måned. Der vurderes således at være den nødvendige kapacitet til og med november. I december bliver der behov for ca. 30 nye pladser, samt yderligere 100-150 pladser i første halvår 2016. Nye lokaliteter fremlægges for Magistraten til godkendelse.

Borgmesterens Forvaltning og Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen forestår i samarbejde forhandling af husleje og betingelser. Hvis kommunen indgår lejemål med henblik på videreudlejning til flygtninge, er der ikke lovmæssige krav om deponering.

Aalborg Kommune har på nuværende tidspunkt fravalgt modulboliger (containere eller pavilloner) som gennemgangsboliger. Samarbejdet med et af de almene boligselskaber om denne opgave er umiddelbart ikke muligt ift. gældende lovgivning. Muligheden er fundet for omkostningsfuld at realisere, hvis kommunen selv skal indkøbe og opstille modulboligerne.

Økonomi:

Ved boligplacering i en gennemgangsbolig er der i lovgivningen fastsat et månedligt beløb, som flygtningene max. må betale. For en enlig flygtning er dette kr. 2.122 inkl. forbrugsudgifter. Dette beløb dækker ikke de reelle bolig- og forbrugsudgifter, hvorfor der vil være en udgift for kommunen. Herudover er der udgifter til inventar de steder, som ikke lejes møbleret.

Der er statslig refusion på tomgangsleje på samme måde som i permanente boliger.

Orientering om boligløsninger, der kan iværksættes

Aalborg Kommune ejer en del endnu ikke bebyggede grunde til boliger, som kan bringes i spil til at skaffe permanente boliger.

Kommunen kan udbyde et attraktivt beliggende areal til boligbyggeri, hvor køberen gennem udbudsvilkår forpligter sig til at opføre boliger, som kommunen har 100 % anvisningsret på. Kommunen garanterer tomgangslejen i en passende periode, der giver bygherren investeringssikkerhed. Efter denne passende periode



kan bygherren fortsætte som udlejer eller sælge bygningerne videre. Modellen er tænkt til at fungere i vækstområder hvor investorerne kan se et forretningspotentiale for medvirken i løsningen.

Det vil være en økonomisk fordel at vælge kommunale arealer, der allerede er byggemodnede, så der ikke skal bruges yderligere midler på at etablere en teknisk infrastruktur (fx veje, kloak, el, vand, fjernvarme, internet, belysning). By- og Landskabsforvaltningen udarbejder forslag til model for udbud. Forslag til lokaliteter fremlægges for Magistraten til godkendelse.