



**Punkt 15.**

**Forlængelse af forsøgsperiode for anvendelse af kombineret udlejning i en almen boligafdeling**

2013-42358

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender forlængelse af forsøgsperioden med kombineret udlejning i Boligforeningens Vanggårdens, afdeling 8.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



### Sagsbeskrivelse

Siden april 2014 har afdeling 8 i Boligforeningen Vanggården været med i et forsøg med kombineret udlejning. Forsøget løber i perioden fra 1. april 2014 til 31. marts 2016. Forsøget er iværksat med tilsagn om støtte fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, nu Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. Forsøget er iværksat i 2 boligområder i Danmark. Henholdsvis i Vejle og i Aalborg, hvor de konkrete boligafdelinger har haft svært ved at arbejde sig ud af den såkaldte "ghettoliste".

Formålet med forsøget er at undersøge om udlejningsredskabet; kombineret udlejning, kan anvendes til at forbedre beboersammensætningen i boligafdelinger, hvor der ikke er efterspørgsel efter ledige boliger. Udgangspunktet har været, at redskabet; fleksibel udlejning, hvor boligsøgende der opfylder nærmere fastsatte kriterier, har fortrinsret til en ledig bolig, er et bedre og mere effektivt redskab end kombineret udlejning.

Men fleksibel udlejning er kun et effektivt redskab i de områder/byer, hvor der er stort pres på boligmarkedet. Der hvor det ikke er tilfældet, kan enhver flytte direkte ind i en ledig almen bolig og der er således ingen pointe i at arbejde med en fortrinsret. Kombineret udlejning kan her bruges til at forhindre, at boligsøgende som bidrager negativt til beboersammensætningen flytter ind i boligområder, som i forvejen har mange beboere uden for arbejdsmarkedet. Problematikken med manglende efterspørgsel på ledige boliger, gør sig dog også gældende i forhold til dette redskab, da det er nødvendigt, at der er boligsøgende på ventelisten, som er i arbejde, og som kan flytte ind i den ledige bolig. For at komme ud over denne udfordring er det ifølge loven muligt at lade boliger stå tomme i op til et år, med henblik på at annoncere for at tiltrække boligsøgende i beskæftigelse til de ledige boliger. Det betyder dog at boligorganisationer og kommuner får udgifter til tomgangsleje indtil det lykkes at leje boligen ud.

Kombineret udlejning har nu været gældende for Vanggårdens afdeling 8 i lidt over et år, og indsatsen viser en positiv effekt på flere måder, hvis man måler ud fra forskellige nøglepersoners oplevede effekt. Dermed sagt, at beboerne oplever tryghed og glæde ved at bo i afdelingen og omtaler boligområdet i positive vendinger i større udstrækning end tidligere oplevet af såvel boligsocial projektleder, gårdmænd og administration i øvrigt.

Afdeling 8 ligger i et område, hvor stort set samtlige omkringliggende boligafdelinger er almene og enten har foretaget eller står for at skulle i gang med gennemgribende renoveringer. Derfor har dette forsøg også haft til formål at skærme netop afdeling 8 for de konsekvenser, som en midlertidig genhusning for de omkringliggende afdelinger kunne medføre af negativ indvirkning på en i forvejen klemt afdeling.

Der har i det seneste år været igangsat forskellige initiativer i forhold til at ændre boligafdelingens image, blandt andet har beboerne givet afdelingen navnet "Grønneparken", for at identificere for omverden, at afdelingen i realiteten er en moderne, velfungerende og meget tidssvarende bebyggelse, som indeholder mange af de kvaliteter, som rent faktisk efterspørges af boligsøgende i dag.

Endvidere har der været initiativer til at skabe en prøvebolig, som af forskellige kan afprøves i kortere perioder, så man rent faktisk får mulighed for at "mærke", hvordan det vil være at bo i Grønneparken, ligesom der har været brugt penge på annoncering og tomgangsleje.

Alt i alt er den økonomiske status, at der ved udgangen af 2015 (efter 1,5 år) er brugt ca. 1/2 af midlerne i projektet på opr. kr. 2,5 mio., hvilket er mindre end forventet. Pengene er brugt til tomgangsleje og annoncering med en udgiftsfordeling på ca. 50/50.

Fraflytningsprocenten i afdelingen er faldet mere end forventet, men om den tendens skyldes samfundsmæssige forhold, eller det kan begrundes i indsatsen i øvrigt, er det ikke pt. muligt at give et kvalificeret svar på, på grund af den naturlige forsinkelse der er i at fremskaffe evidensbaseret statistiske data. Samme udfordring gør sig gældende for initiativet i Vejle.

Ministeriet har været i kontakt med såvel projektet i Vejle som i Aalborg på baggrund af henvendelser om en mulighed for at forlænge projektperioden, og oplyser at imødekomme en forlængelse på 1 år, så relevante data kan indsamles og således, at der er en vis samtidighed i, hvornår de 2 forsøg afsluttes. Det vil være hensigtsmæssigt i forhold til at få afklaret en endelig og konkret effekt af udlejningsredskabet Kombineret udlejning.