

# KONSEKVENSER FOR BOSÆTNINGEN

HANS SKIFTER ANDERSEN



# Min opgave

- Hvad betyder Regeringens forslag for bosætningen?
- Hvor flytter beboerne i de socialt udsatte boligområder hen, hvis områderne omdannes?
- Hvad betyder den foreslåede skærpelse af anvisning- og udlejningsreglerne for bosætningen, samt kravet om nedbringelse af andelen af familieboliger til 40 pct.
- Kan forslaget skabe problemer andre steder f.eks. i landdistrikterne?

# Gradvis eller samlet fraflytning fra nedlagte almene boliger?

## Gradvis fraflytning uden genhusning:

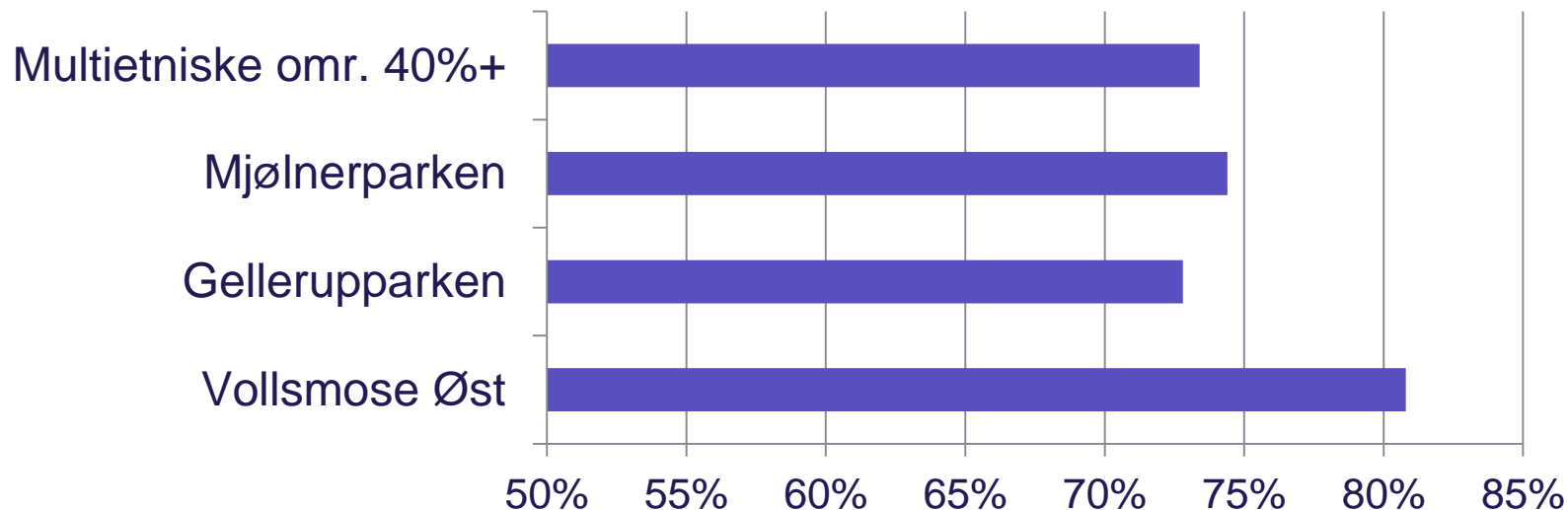
- Omdannelse til ejerlejligheder ved fraflytning (administrativt kompliceret)
- Samlet salg til investor med mulighed for at blive boende som privat lejer (vil sænke værdien)

## Samlet fraflytning med genhusning:

- Nedrivning
- Salg til investor med tømning af ejendommen

# Kan omdannelsen ske ved naturlig fraflytning inden 2030?

**Beboerudskiftning:** Andelen af beboere som har boet mindre end 10 år i boligen (2006)



*Kilde Statens Byggeforskningsinstitut*



## Reduktion af almene familieboliger i de berørte kommuner (skøn)

Kommune	Nedlagte boliger	Andel af almene boliger	Kommune	Nedlagte boliger	Andel af almene boliger
Høje Taastrup	1767	19%	Horsens	333	5%
Kolding	806	12%	Aarhus	930	4%
Odense	2154	10%	Vejle	323	3%
Slagelse	814	9%	Esbjerg	471	3%
Holbæk	358	6%	København	699	3%
Fredericia	359	5%	Alle	10430	6%



# Konsekvenser af nedlæggelse af almene boliger

- Bestanden af almene boliger reduceres med mindre nybyggeri erstatter
- Boligmuligheder for familier med lav indkomst reduceres
- Andre boligområder (eller de resterende boliger i områderne) må modtage de der ellers ville flytte til de nedlagte boliger med risiko for øgede sociale problemer her

**Konsekvenserne må forstås i lyset af de senere års sociale udvikling i den almene sektor og de processer som skaber udsatte byområder.  
Færre almene boliger øger risikoen for udsatte områder**

# Voksende boligsociale udfordringer for kommunerne

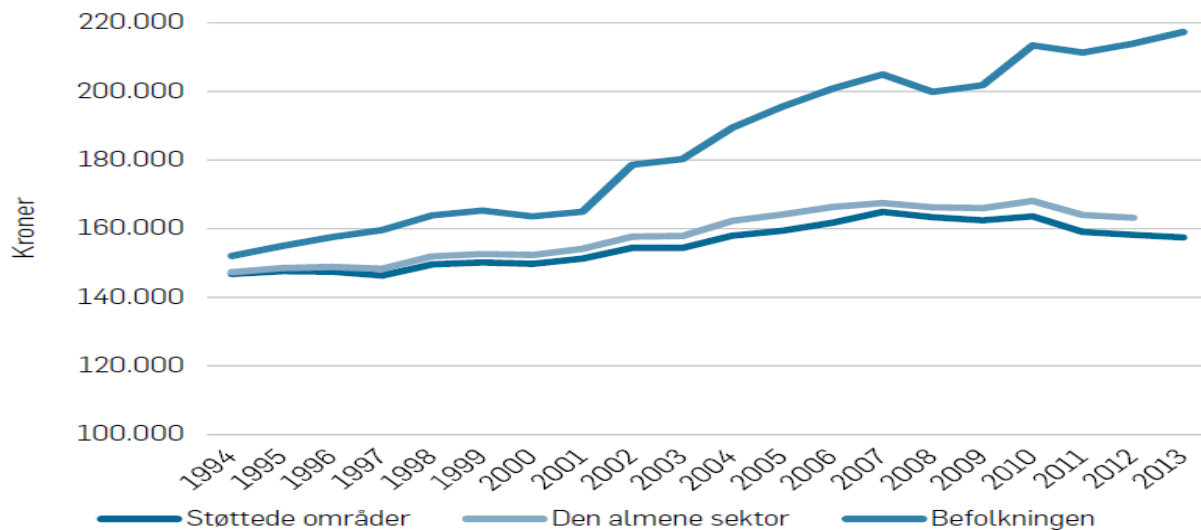
## SFI rapport *'Evaluering af brugen af anvisnings- og udlejningsredskaber som led i landsbyggefondens 2006-10-midler'*, 2012

- *'Efterspørgslen efter boliger med en husleje, der kan betales af de svageste grupper, ser ud til at blive større, ifølge interviewene med nøglepersoner i kommuner og boligorganisationer, som følge af nedskæringer i overførselsindkomster. Desuden peger nøglepersonerne på, at udbuddet af boliger med de laveste huslejer bliver mindre på grund af fysiske renoveringer i boligområderne '*

# Den almene sektors beboere afviger i stigende grad socialt

FIGUR 2.8

Gennemsnitlig årlig disponibel indkomst i støttede boligområder, den almene sektor som helhed og blandt personer i befolkningen som helhed. Personer på 18 år og ældre. 1994-2013. Kroner, 2013.



Kilde SFI





# Årsager til byområder med mange sociale problemer og mange indvandrere (segregationsprocesser)

## Selvforstærkende processer:

Byområder der adskiller sig socialt, etnisk og fysisk

- > synlige sociale problemer (især med unge) og fysisk nedslidning
- > dårligt omdømme og lav social status
- > området fravælges af ressourcestærke og i multietniske områder især af danskere
- > indflytning domineret af socialt marginaliserede og etniske minoriteter
- > byområdets problemer øges og omdømme og status forringes yderligere

# Hvorfor er mange indvandrere samlet i byområder med almene boliger?

## Mere end 50 pct. bor i almene boliger fordi:

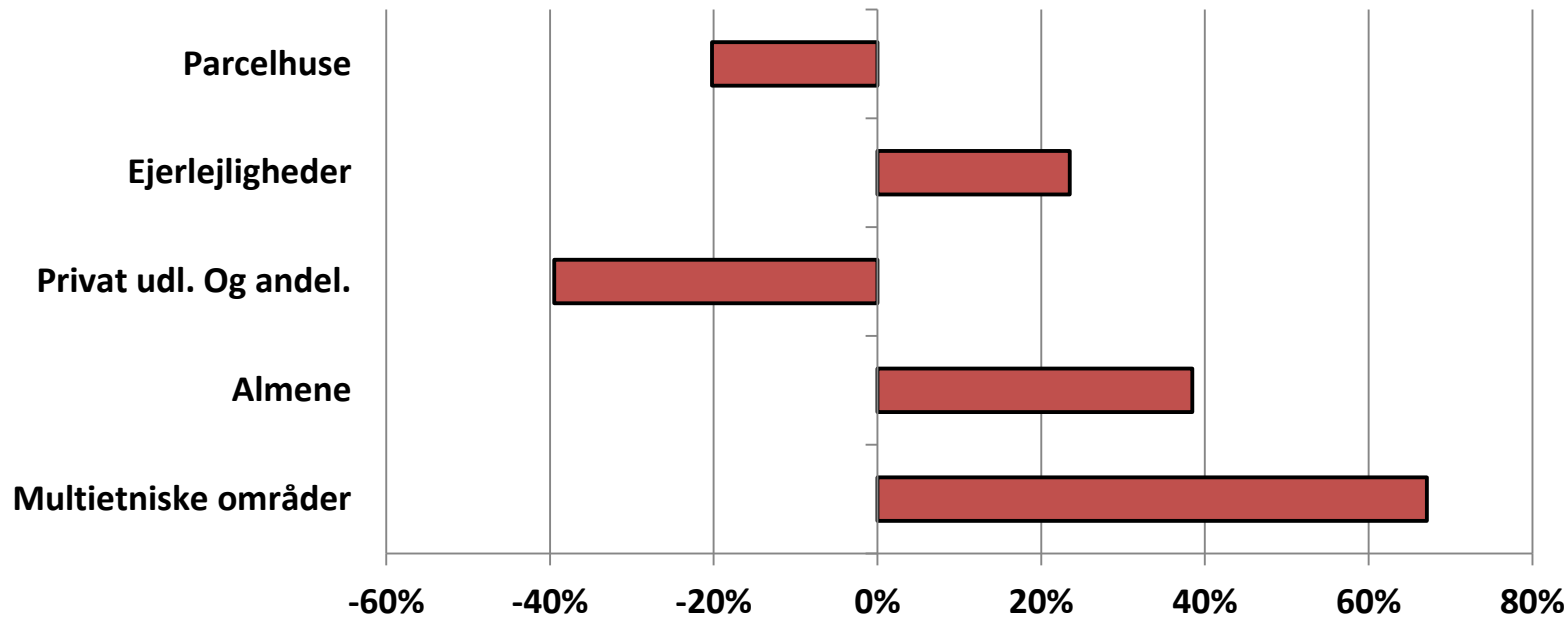
- Lav indkomst
- Indvandrerne vil gerne bo i ejerboliger, men gør det sjældnere pga. økonomisk usikkerhed og evt. dårligere kreditværdighed
- Sværere at få adgang til private udlejningsboliger og andelsboliger pga. manglende netværk
- Har haft lettest ved at bosætte sig i almene boliger – enkelt system med ventelister

**Områder med mange indvandrere fravælges af beskæftigede og af danskere i almindelighed -> Kortere ventetid i udsatte boligområder og nemmere adgang for arbejdsløse og indvandrere**



# Øget statistisk sandsynlighed for at ikke-vestlige etniske minoriteter flytter til boligformer

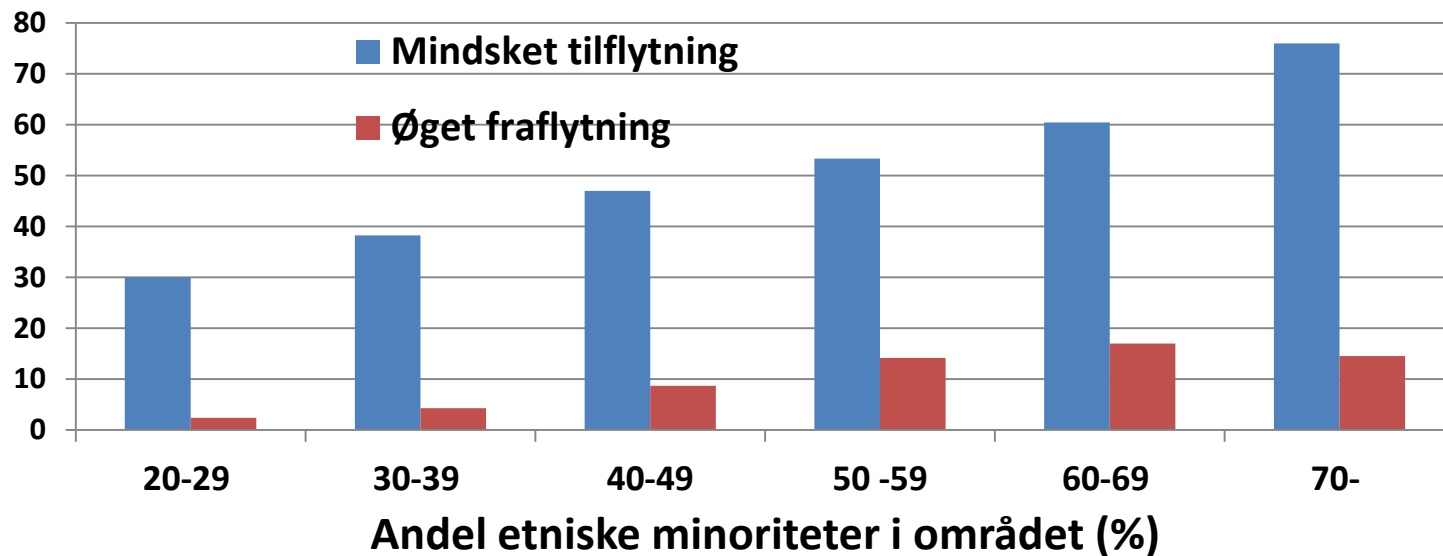
(Korrigeret for indkomst, beskæftigelse, alder, familietype, områdesammensætning mv)



Kilde Statens Byggeforskningsinstitut



# Statistisk sandsynlighed (%) for mindre tilflytning og øget fraflytning af danskere i byområder afhængig af andelen af ikke-vestlige etniske minoriteter i området (korrigeret for social sammensætning i området og personlig indkomst og beskæftigelse mv. )



Kilde Statens Byggeforskningsinstitut



# Forslag vedrørende boliganvisningsregler

- Stop for kommunal anvisning til udsatte boligområder for ydelsesmodtagere
- Obligatorisk fleksibel udlejning i udsatte boligområder
- Lavere ydelse for tilflyttere til 'ghettoområder'
- Stop for tilflytning af modtagere af integrationsydelse

## Spørgsmål:

- Kan de særlige udlejningsregler ændre beboersammensætningen?
- Hvad betyder ændringerne for boligmulighederne for familier med lav indkomst og for indvandrere

# Erfaringer med fleksibel udlejning hos kommuner

## Evaluering af Flexibel udlejning i Aarhus Kommune 2013-16

- *‘Flexibel udlejning medvirker til at balancere beboersammensætningen i boligområder med udlejningsaftaler. Der er **tale om en lille positiv effekt, som tager tid at opnå og skal ses i en kontekst, hvor boligmarkedet i øvrigt oplever en stadig segregering**’.*
- *‘Det ser ud til, at den overordnede positive effekt særligt trækkes af de mindre udsatte boligområder, mens **effekten i de særligt udsatte boligområder er meget svag eller ikke-eksisterende**’*

## Evaluering af Flexibel udlejning i Københavns Kommune 2003-04:

- *‘Fraflytningsaktiviteten er generelt lav i den almene boligsektor, og de fleksible udlejninger har kun udgjort en lille del af periodens udlejninger (12 %). Det er derfor **primært i nybyggerier, at der kan spores en mærkbar effekt**’.*



# SFI evalueringer af udlejningsreglerne

SFI rapport *'Evaluering af brugen af anvisnings- og udlejningsredskaber som led i landsbyggefondens 2006-10-midler'*, 2012

- *'Hverken i forhold til uddannelse, beskæftigelse, indkomst eller etnicitet ser de undersøgte udlejningsredskaber ud til at have gennemslagskraft. Lokalt kan der være gode erfaringer med at anvende eksempelvis fleksibel udlejning, mens vi, når vi sammenligner alle boligområder, der har modtaget støtte fra Landsbyggefondens 2006-10-midler og som har tilkendegivet at bruge forskellige udlejningsredskaber, ikke finder, at der sker ændringer i beboersammensætningen.'*

# Mulige årsager til svag effekt for beboersammensætningen af særlige boliganvisningsregler

- Svært at tiltrække boligsøgende der kan opfylde kriterierne
- Nogle af de der flytter ind flytter hurtigt ud igen (fx studerende)
- De øvrige ventelister får større andel af arbejdsløse og etniske minoriteter





# Er der konsekvenser for yderkommuner?

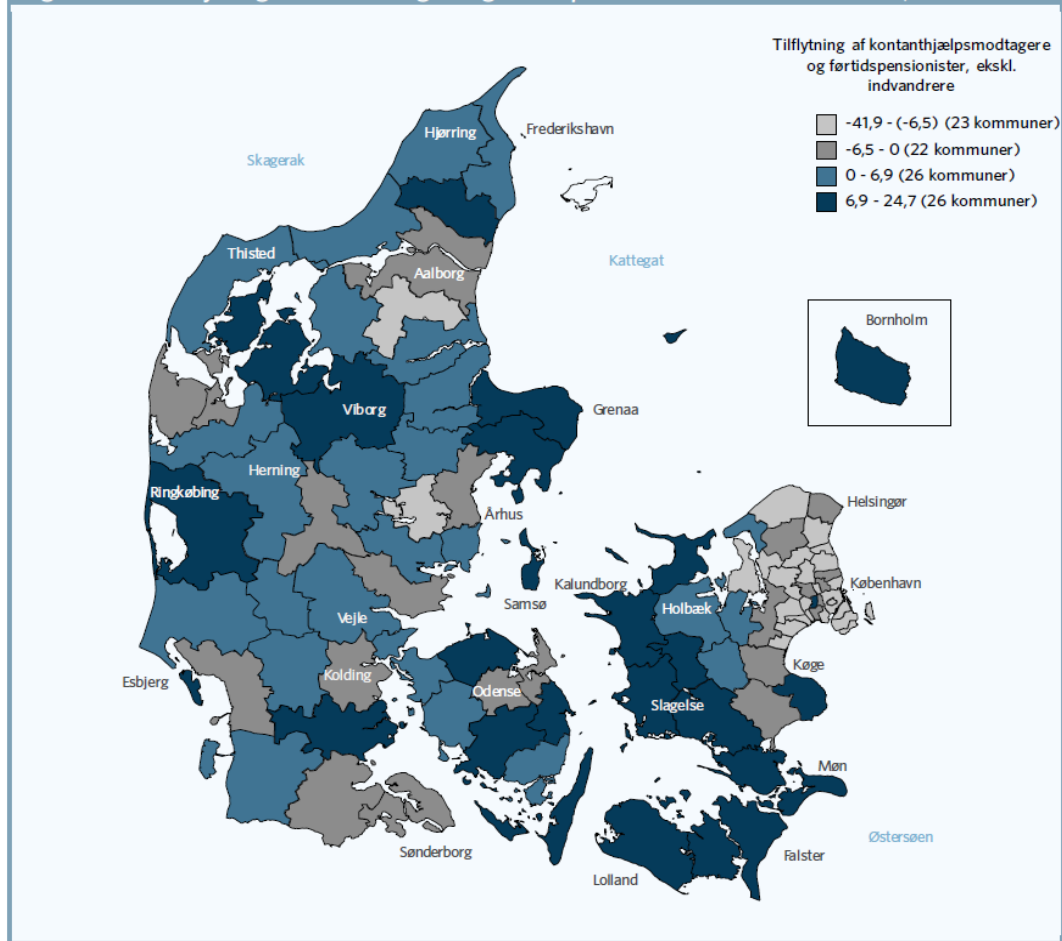
## Tilflytning af voksne til Lolland Kommune 2010-15

	Tilflyttere 2010-15	Andel af tilflyttere	Andel af voksne befolkning
Pensionister	347	17%	1,0%
Uden beskæftigelse	1244	57%	3,5%
Studerende	342	10%	1,0%
Beskæftigede	1133	17%	3,2%
I alt	3621	100%	10,3%

*Kilde Statens Byggeforskningsinstitut*



Figur 3. Nettotilflytning af kth.-modtagere og førtidspensionister mellem kommuner, 1990-2015



Kilde: AE

# Konklusioner

- Nedlæggelsen af 60 pct. almene boliger i de udvalgte områder inden 2030 kan i princippet gennemføres ved naturlig fraflytning og lokal rokering
- Nedlæggelsen betyder i nogle kommuner en relativt stor reduktion af den almene boligbestand
- Andre almene boligområder kan komme under boligsocialt pres fordi:
  - Generelt er hele den almene sektor mere eller mindre under pres
  - De øvrige 'udsatte' områder og andre lignende områder med mange indvandrere har svært ved at tiltrække beskæftigede og danskere, og i de berørte kommuner vil de skulle optage mange af de familier, som ellers ville flytte ind i de nedlagte almene boliger
- Skærpelsen af anvisningsreglerne vil kun have større effekt, hvor der er et presset boligmarked (København). Andre steder kan der være risiko for tomme lejligheder
- Samtidigt vil der blive øgede boligsociale problemer eller social eksport til andre kommuner, herunder land- og yderområder

