

Anbefalinger
Vedtaget: 11-09-2025



ANBEFALINGER OM BETALBARE BOLIGER TIL MENNESKER I SOCIAL UDSATHED

Mangel på betalbare boliger er et stort socialt problem. I mange kommuner prioriterer man generelt at bygge boliger, der tiltrækker socioøkonomisk stærke borgere. Samtidig gør de høje grund- og byggepriser det vanskeligt at opføre betalbare boliger til mennesker med den laveste betalingsevne, særligt i de større byer, hvor der generelt er stor tilflytning. Desuden vokser betalingsevnen for mennesker på overførselsydelse slet ikke i takt med stigningen i huslejer, og særligt med den nyeste kontanthjælpsreform er rådighedsbeløbet for en del mennesker faldet betydeligt, mens kommunernes mulighed for at yde særlig støtte er ophørt. Dermed er det vanskeligt at finde egnede boligløsninger for borgere på de laveste kontanthjælpssatser – ikke kun i de store byer, men i hele landet.

Manglen på betalbare boliger er en af de største barrierer for at forebygge og afhjælpe hjemløshed i Danmark. For mennesker i social udsathed betyder det, at risikoen for hjemløshed øges, og at hjemløshed kan blive længerevarende med tilhørende lange herbergsophold og forværring af udsathed. Et trygt hjem er en nødvendig del af et godt liv og en afgørende forudsætning for *recovery* for mennesker i social udsathed.

Rådet anbefaler, at der nedsættes en kommission, ekspertgruppe eller lign., der kan analysere barrierer og langsigtede løsninger for at sikre betalbare boliger for mennesker med meget lav betalingsevne. Derudover fremsætter rådet en række anbefalinger, der på kortere sigt kan afhjælpe akutte udfordringer med at sikre egnede boliger til mennesker i social udsathed.

Opsummering af rådets anbefalinger

- 1. Nedsæt en kommission eller lign. om boliger til mennesker med laveste betalingsevne.** Kommissionen skal bidrage med anbefalinger til, hvordan forsyningen af betalbare boliger på længere sigt sikres.
- 2. Udvid og juster ordningen med udslusningsboliger.** Muliggør yderligere forlængelse af udslusningsperioden og gør ordningen mere fleksibel.
- 3. Skab hjemmel til kommunalt huslejetilskud i en afklaringsperiode.** Kommunerne skal have mulighed for at betale huslejetilskud til kontanthjælpsmodtagere under afklaring til førtidspension eller job.
- 4. Justér puljerne i hjemløserenformen.** De penge, der allerede er afsat til at sikre betalbare boliger, skal anvendes. Det kræver justering af de nuværende rammer.
- 5. Skab bedre rammer for kommunal anvisning.** Følg op på to-partsaftale mellem regeringen og KL og skab bedre mulighed for anvisning til private lejeboliger og ungdomsboliger.





Baggrund for rådets anbefalinger

Mangel på betalbare boliger

Ifølge Social- og Boligstyrelsen er der i årene 2021-2023 forsvundet knap 10.000 boliger med husleje under 3.500 kr./md. Det efterlader 26.433 familieboliger til under 3.500kr./md. Hvis udviklingen fortsætter, vil der ved udgangen af 2030 ikke være en eneste bolig tilbage i denne priskategori.

Blandt boligerne til under kr. 3.500 var der i alt 4.372 genudlejninger i 2023, men kun 470 gennem kommunal anvisning. Det betyder, at antallet af betalbare boliger, der genudlejes, langt fra er tilstrækkeligt til at sikre tag over hovedet for alle mennesker i hjemløshed. Samtidig er boligerne skævt fordelt. Særligt i København er der meget få betalbare boliger sammenholdt med antallet af mennesker i hjemløshed.¹

Det er et opmærksomhedspunkt, at en bolig til 3.500kr./md. ikke er betalbar for mennesker på de laveste kontanthjælpsydelse, da der ikke efterlades et tilstrækkeligt rådighedsbeløb til mad og andre fornødenheder.

Lav betalingsevne

Mennesker i hjemløshed har en meget lav betalingsevne. Ca. 60% er på kontanthjælp. 18% er på førtidspension og resten har andre eller slet ingen indtægter.

Med den nye kontanthjælpsreform nedsættes ydelserne særligt for unge aktivitetsparate og for mennesker, der ikke kan opfylde opholdskravet. Samtidigt fjernes muligheden for at få særlig støtte efter §34, som hidtil har været et redskab, kommunerne har kunnet bruge for at få borgernes økonomi til at hænge sammen.

Reformen åbner mulighed for at kontanthjælpsmodtagere kan tage småjobs uden modregning, hvilket er positivt. Mennesker i social udsathed har dog svært ved at reagere på økonomiske incitamenter, fordi de har sociale og sundhedsmæssige problemer. Det kan derfor ikke forventes, at mennesker i social udsathed kan kompensere for nedgang i ydelser ved at tage fx småjobs.

Fremadrettet er maksimal boligstøtte til enlige 1.178kr./md. Der beregnes ikke boligstøtte til faste boligudgifter som varme, vand og el.

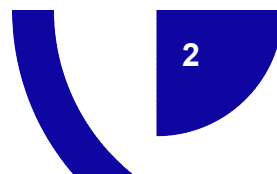
Behov for egnede boliger

For 80-90% af mennesker i hjemløshed er en almindelig bolig med støtte den rette løsning.² Hjemløseren fra 2021 er baseret på Housing First. Et grundlæggende princip i Housing First er, at boligen skal tildeles tidsubegrænset for at skabe stabilitet og tryghed.

Boligen skal være en almindelig permanent bolig af ordentlig kvalitet – dvs. basisfunktioner skal være i orden, og der må ikke forekomme fx skimmelsvamp. Den skal have almindelige faciliteter

¹ Det Nationale Partnerskab mod Hjemløshed: Opgørelser over faste opfølgningpunkter 8-11-2024

² [Housing First i kommunen](#)





som køkken og bad, og der skal være plads til gæster og derfor være plads til både seng og steder til ophold, også selvom der kun er ét værelse.

Behov for botilbud og skæve boliger

En mindre andel af mennesker i hjemløshed har støttebehov, der gør, at en almindelig bolig ikke er løsningen. De har brug for botilbud eller særlige boligformer så som skæve boliger.

Botilbud og skæve boliger er visiterede tilbud, der alene skal gives til borgere, der har behov for dem – de skal ikke anvendes som erstatning for manglende almindelige boliger.

At sikre tilstrækkeligt udbud af både botilbud og skæve boliger er et nødvendigt element i at bekæmpe hjemløshed. Rådet arbejder på at løfte sagen fx i forbindelse med en kommende specialeplanlægning, men nærmere anbefalinger hertil ligger uden for dette notat.

Uddybning af rådets anbefalinger

1) Nedsæt en kommission eller lign. om boliger til mennesker med lavest betalingsevne.

Der er behov for langsigtede initiativer, der kan vende udviklingen på boligområdet, hvor boliger, der er betalbare for mennesker med den laveste betalingsevne, forsvinder. Boligpolitik er dilemmafyldt, fordi den griber ind i grundlæggende samfundsstrukturer.

Derfor foreslår rådet:

- At der nedsættes en kommission eller lign. af eksperter, der kan udarbejde en grundig analyse af mulighederne for at sikre et tilstrækkeligt udbud af boliger. Kommissionen kan både arbejde med rammerne for at bevare de nuværende betalbare boliger og udvide antallet af betalbare boliger – gennem initiativer rettet mod den eksisterende boligmasse og gennem regulering af rammerne for nybyggeri. Samtidig skal kommissionen foreslå tiltag, der på længere sigt kan nedsætte huslejen for mennesker i social udsathed, som fx kommer i bolig efter en periode i hjemløshed.

2) Øg fleksibiliteten i ordningen med udslusningsboliger

I dag kan borgere i hjemløshed eller i risiko for hjemløshed få tilskud fra kommunen til en udslusningsbolig i op til fem år. Tilskuddet dækker forskellen mellem huslejen og en egenbetaling svarende til udgiften ved et ophold på herberg eller andet botilbud – omkring 3.000 kr./md. inkl. forbrug. Formålet med tilskuddet er at sikre, at borgeren kan få og fastholde en bolig, mens vedkommende har lav betalingsevne. Målet er, at borgeren i den periode opnår højere betalingsevne, så de kan blive boende i boligen på almindelige vilkår. Det giver dog en udfordring for især unge, hvor målet er at få dem i uddannelse og dermed på SU, hvilket ikke – i første omgang - øger betalingsevnen. Ordningen bruges kun i begrænset omfang og kan derfor med fordel gøres mere fleksibel end i dag.





Derfor foreslår rådet:

- At det gøres muligt at forlænge perioden, hvor man kan få tilskud til en udslusningsbolig, for at mindske risikoen for, at borgeren bliver nødt til at flytte ved periodens udløb, fordi betalingsevnen ikke er blevet tilstrækkeligt forbedret.
- At gøre det muligt at justere tilskuddet i udslusningsboliger efter betalingsevne og behov, i takt med at borgerens økonomi ændrer sig.

3) Skab hjemmel til kommunalt huslejetilskud i en afklaringsperiode

Kontanthjælp er det nederste sikkerhedsnet og som udgangspunkt en midlertidig ydelse. Med den nye kontanthjælpsreform indføres en afklaringsret efter to år, der skal sikre midlertidigheden i systemet. Målet er, at kontanthjælpen skal gribe borgeren, men hvis den er utilstrækkelig til at sikre tag over hovedet, er der risiko for yderligere social deroute, mens afklaringen står på.

Derfor foreslår rådet:

- Kommunerne skal have mulighed for at yde et huslejetilskud til kontanthjælpsmodtagere, indtil borgerne er afklarede og modtager en ydelse eller har en indtægt, der gør dem i stand til at betale deres boligudgifter. Det vil sikre, at borgerne ikke mister deres bolig, mens de eksempelvis afventer afklaring til førtidspension eller fleksjob eller modtager en indsats, der skal gøre dem i stand til at arbejde på ordinære vilkår.

4) Justér puljerne i hjemløsereformen

Som en del af hjemløsereformen blev der med aftalen om Fonden for Blandede Byer afsat 1 mia. kr., som blev fordelt på to puljer til at øge udbuddet af betalbare boliger med godt 4000 boliger øremærket mennesker i hjemløshed. Den hidtidige udmøntning af puljerne sikrer kun ca. 1350 betalbare boliger – og det er stort set kun puljen til nedsættelse af husleje i eksisterende boliger, der er blevet brugt. Der er derfor behov for justeringer af begge puljer for at nå de politiske ambitioner.

Derfor foreslår rådet:

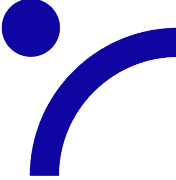
Vedr. puljen til etablering af permanente billige boliger i nybyggeri:

- At gøre puljen mere fleksibel og øge tilskuddet pr. bolig, særligt i storbyerne.
- At forlænge puljen eller gøre den varig.

Vedr. puljen til midlertidig nedsættelse af huslejen:

- At puljen skal forenkles, forlænges, og tidsfristerne udskydes, så de afsatte midler kan nå at komme i spil lokalt.



- 
- At puljen øges yderligere, da den er et vigtigt redskab til flere betalbare boliger, fx med nogle af midlerne fra puljen til nybyggeri, der ikke bliver søgt.
 - At huslejetilskuddet permanentgøres, samt at tilskuddet pr. bolig skal følge prisudviklingen og evt. differentieres ud fra de gennemsnitlige huslejeniveauer i de enkelte kommuner.

5) Skab bedre rammer for kommunal anvisning

Der er behov for at styrke rammerne for kommunal anvisning. Muligheden for boligsocial anvisning bruges meget forskelligt af landets kommuner, og nogle kommuner udnytter ikke muligheden. I en del kommuner ville bedre udnyttelse af muligheden kunne sikre de nødvendige boliger til mennesker i hjemløshed. Det er også muligt at indgå frivillige anvisningsaftaler med private udlejere, men i praksis er muligheden svær at bruge. Ligeledes kan mulighederne for anvisning af udsatte unge til studieboliger forbedres.

Derfor forslår rådet:

- At der følges op på to-partsaftale med KL.
- At rammerne for frivillige anvisningsaftaler med private udlejere forenkles, så det bliver lettere for både kommuner og private udlejere at indgå aftaler. Samt at det juridisk sikres, at aftaler om anvisning ikke sænker den generelle ejendomsværdi for udlejer.
- At ændre målgruppen for midlertidige studieboliger, så de også kan anvendes til socialt udsatte unge.