

## Partnerskabsaftale om udviklingen i den almene boligsektor

### Indledning

De almene by- og boligområder er omdrejningspunktet for lokalt liv, sammenhold og fællesskab. Boligorganisationer og kommuner står i disse år sammen overfor at skulle skabe bedre by – og boligområder, der passer til et Danmark i forandring. KL og BL har en fælles interesse i at understøtte det lokale samarbejde mellem kommuner og boligorganisationer om at sikre bæredygtige by- og boligområder og tidssvarende og tilstrækkelig boligkapacitet til familier, unge, ældre, plejekrævende, handicappede og andre udsatte grupper. KL og BL samarbejder allerede i dag jævnligt om konkrete sager, der vedrører udviklingen i den almene boligsektor. Det er dette samarbejde, der ønskes styrket med nærværende partnerskabsaftale.

Formålet med partnerskabsaftalen er yderligere at styrke KL og BL's samarbejdsflader omkring de udsatte almene boligområder og de øvrige almene boliger med en overordnet strategisk retning og prioritering. KL og BL vil med partnerskabsaftalen skabe rammer og platforme for vidensdeling og koordinering mellem kommuner og boligorganisationer, som kan understøtte det lokale samarbejde mellem kommuner og boligorganisationer om de almene boligområder.

Nedenfor beskrives nogle af de udfordringer, som kommuner og boligorganisationer er fælles om og skal finde fælles løsninger på.

### Udsatte boligområder

I en række af de almene boligområder er der i de seneste årtier sket en koncentration af samfundets mest udsatte befolkningsgrupper. Her er andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet højere end landsgennemsnittet, andelen af unge uden uddannelse ud over folkeskolens niende klasse er højere end landsgennemsnittet, sundhedstilstanden og den gennemsnitlige levealder er under landsgennemsnittet og en betydelig del af familier ramt af fattigdom bor i de udsatte boligområder. Mange af disse boligområder ligger fysisk adskilt fra byen med dårlig infrastruktur og manglende bymæssige funktioner.

Konsekvensen er, at der i disse områder er nogle særligt komplekse problemstillinger, som giver udfordringer for både boligorganisationer, kommuner og velfærdssamfundet generelt. Grundelementet i løsningen af de boligsociale udfordringer ligger i den kommunale kernerdrift, som den boligsociale indsats kan medvirke til at styrke. Det er desuden helt afgørende for udviklingen af disse boligområder, at de boligsociale indsatser tænkes i sammenhæng med områdets fysiske indretning.

KL og BL samarbejder i forvejen om den boligsociale indsats i Boligsocialnet for at sikre faglig udvikling af de boligsociale projektmedarbejdere og deres kommunale partnere. Og i CFBU i arbejdet for at analysere resultaterne af den boligsociale indsats og kunne påpege *best practice*. KL og BL bør også på organisationsniveau fremme samarbejdet om at forebygge, at vi får flere udsatte boligområder.

### **Befolkningstilvækst i byerne og affolkning på landet**

Danmark er i forandring. Det skaber både udfordringer og muligheder for boligudbuddet. Det er vigtigt for vækst og livskvalitet, at kommuner og boligorganisationer tilpasser det almene byggeri til de aktuelle betingelser, om det er på landet eller i byen. Vækstkommuner har behov for at udvikle nye områder med blandede erhverv/bolig/institutioner ud fra lokale behov. Kommuner med fraflytning har behov for at tilpasse byggeriet gennem omdannelse, alternativ brug og nedrivning af tomme bygninger.

### **De almene boligers rolle i byudviklingen – kobling mellem fysisk og social indsats**

Kommunerne er rammen omkring byernes og landets udvikling, og derfor indgår de almene boligafdelinger også som en del af kommunernes planer for velfungerende byudvikling og bosætning. Mange almene boligområder er igennem omfattende omdannelse i disse år fokuseret på ændret bosætning, øget tryghed, klimatilpasning og integration med resten af byen. Partnerskabet vil arbejde for, at de almene boligafdelinger indtænkes i kommunernes strategier og indsatser, så tiltag koordineres og skaber synergi i byudviklingen.

### **Mangel på billige almene boliger**

Det er blevet vanskeligere for kommunerne at skaffe billige boliger til udsatte grupper som flygtninge, socialt udsatte borgere og borgere med nedsat funktionsevne. Særligt de større kommuner er udfordret, fordi urbaniseringen bidrager til et øget befolkningspres – og dermed stigende boligpriser - i de større byer. Siden 2007 er antallet af boliger med en husleje på 3.000 kr. og derunder faldet med 55 pct., og antallet af boliger med en husleje på mellem 3.000 og 4.000 kr. er faldet med 27 pct. Partnerskabet vil arbejde for de bedst mulige vilkår for at tilpasse boligudbuddet til de aktuelle og fremtidige behov, herunder også for de mere ressourcetsvage borgere.

### **For mange udsættelser**

Det at borgere udsættes af deres lejermål er forbundet med store omkostninger – økonomisk og socialt. Det gælder for familierne selv, for kommunerne og for boligorganisationerne. Der har derfor i de seneste år været et politisk fokus på at nedbringe antallet af lejere, der udsættes af deres lejermål. Siden 2007 er der gennemført en række politiske tiltag rettet mod kommunernes sagsbehandling af sager, frister for huslejebetaling og samarbejdet mellem almene boligorganisationer og kommuner med det formål at forebygge, at fogedsager ender i udsættelsessager. Disse tiltag har haft en vis effekt, men antallet af udsættelser er forsat for højt. Der er derfor forsat behov for et fokus på, hvorledes antallet kan reduceres yderligere.

SFI har i en nylig undersøgelse af udsættelse af lejere peget på en række elementer, hvor der er behov for en styrket indsats. En stor del af de indsatser, som SFI peger på egner sig til at indgå i et samarbejde mellem kommunerne og de almene boligorganisationer. Dette gælder fx i forhold til etablering af gældsrådgivning til udsatte borgere både i forhold til deres huslejerestance og gæld i almindelighed. Derudover er der behov for en styrket indsats i forhold til borgere, der skal afsone deres straf, således at en afsoning ikke

automatisk medfører et tab af bolig. Her skal der etableres et samarbejde mellem udlejer, kommunen og kriminalforsorgen.

### **Mental sundhed**

Mange personer med mentale sundhedsudfordringer bor og lever et almindeligt liv i almene boligområder, men der opstår også situationer, som er en stor belastning for den enkelte og for naboerne, og samtidig belaster utilsigtede situationer også de offentlige finanser. Sidstnævnte er netop dokumenteret i en stor analyse fra Sundhedsstyrelsen ("Sygdomsbyrden i Danmark"), hvor de samfundsmæssige omkostninger til psykiske lidelser er opgjort til adskillige milliarder kroner årligt. Kommunerne og den almene sektor gennemfører initiativer, der er rettet mod psykisk syge, og mulighederne og udfordringerne på dette felt er et centralt fokusområde i 2015 for partnerskabssamarbejdet.

### **Videreudvikling af styringsdialogen**

KL og BL har siden 2010 samarbejdet i Styrings- og Strukturudvalget for at sikre, at kommuner og boligorganisationer får inspiration til styringsdialogmøderne. Parterne har sammen holdt en årlig styringsdialogkonference, som har haft til formål at få kommuner og boligorganisationer godt i gang med styringsdialogen. En nylig evaluering fra CBS viser, at mange kommuner og boligorganisationer er godt i gang med styringsdialogen, men at indholdet af styringsdialogerne mange steder fortsat minder om det økonomiske tilsyn, som styringsdialogen skulle afløse. Der er derfor fortsat behov for, at KL og BL holder øje med styringsdialogen og giver kommuner og boligorganisationer inspiration til, hvordan styringsdialogen kan bruges til at styrke samarbejdet om fælles løsninger af udfordringerne i den enkelte boligafdeling og i kommunen som helhed.

## Aftalens indhold

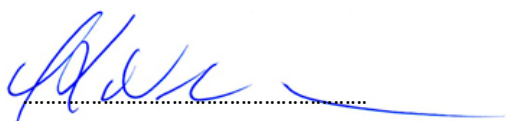
KL og BL – Danmarks Almene Boliger er enige om,

- at arbejde for at imødekomme kommuners og boligorganisationers udfordringer som konsekvens af den øgede urbanisering
- at arbejde for en større koordination og integration af sociale og fysiske indsatser i udsatte boligområder
- at arbejde for at styrke kommuner og boligorganisationers samarbejde omkring forebyggelse af udsættelser.
- løbende at koordinere indsatser særligt inden for områderne sundhed, socialt udsatte, negativ social arv, tryghed og kriminalitet med henblik på at skabe synergi mellem indsatserne i de udsatte boligområder.
- at arbejde for at styringsdialogen bliver brugt af kommuner og boligorganisationer til at drøfte de væsentligste udfordringer i de enkelte boligafdelinger og i de byområder de ligger i.
- at sikre, at der gennemføres løbende drøftelser af det strategiske indhold af partnerskabsaftalen.

## Aftalens gennemførelse

KL og BL – Danmarks Almene Boliger er enige om:

- at organisationerne mødes to gange årligt – i december og maj måned - på øverste administrative niveau for at drøfte aktuelle satsninger og koordinere disse med det formål at styrke effekten af indsatserne
- løbende at identificere udfordringer og fokusområder, som begge organisationer arbejder med, og som kan tematiseres i fælles udspil, på fælles konferencer og på egne konferencer i KL og BL.
- at aftalen evalueres medio 2017.



Kristian Wendelboe



Bent Madsen

KL - Kommunernes Landsforening

BL - Danmarks Almene Boliger

