

UDLEJNINGSREDSKABER I ALMENE BOLIGOMRÅDER

EN ANALYSE AF BRUGEN OG EFFEKTERNE AF UDLEJNINGSREDSKABER
I ALMENE BOLIGOMRÅDER



12:05

LISE SAND ELLERBÆK
ANDERS HØST

12:05

UDLEJNINGSDREDSKABER I ALMENE BOLIGOMRÅDER

EN ANALYSE AF BRUGEN OG EFFEKTERNE AF
UDLEJNINGSDREDSKABER I ALMENE BOLIGOMRÅDER

LISE SAND ELLERBÆK
ANDERS HØST

KØBENHAVN 2012
SFI – DET NATIONALE FORSKNINGSCENTER FOR VELFÆRD

UDLEJNINGSRÆDSKABER I ALMENE BOLIGOMRÅDER.
EN ANALYSE AF BRUGEN OG EFFEKTERNE AF UDLEJNINGSRÆDSKABER I ALMENE
BOLIGOMRÅDER

Afdelingsleder: Kræn Blume Jensen
Afdelingen for socialpolitik og velfærdsydelser

Undersøgelsens følgegruppe:

Bent Madsen, BL – Danmarks almene boliger
Betina Højmark Steffensen, Arbejdernes Andelsboligforening
Gertrud Kern-Jespersen, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Iben Ørum Rasmussen, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Margrete Pump, KAB
Mikael Lynnerup Kristensen, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Susan Fiil Præstegaard, Københavns Kommune
Tom Rønning Pedersen, Odense Kommune

ISSN: 1396-1810
ISBN: 978-87-7119-084-7
e-ISBN: 978-87-7119-085-4

Layout: Hedda Bank
Forsidefoto: Hedda Bank
Oplag: 300
Tryk: Rosendahls – Schultz Grafisk A/S

© 2012 SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd

SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd
Hertug Trolles Gade 11
1052 København K
Tlf. 33 48 08 00
sfi@sfi.dk
www.sfi.dk

SFI's publikationer kan frit citeres med tydelig angivelse af kilden.
Skrifter, der omtaler, anmelder, henviser til eller gengiver SFI's
publikationer, bedes sendt til centret.

INDHOLD

	FORORD	7
	RESUMÉ	9
1	SAMMENFATNING	13
2	BAGGRUND OG FORMÅL	25
	Baggrund	25
	Den almene sektors formål samt kommunerne og boligorganisationernes rolle	27
	Formålet med denne rapport	29
	Rapportens opbygning	30
3	DATAGRUNDLAG OG INTERNATIONAL ERFARING	33
	Datagrundlag	33

	International erfaring	42
4	REGLERNE FOR UDLEJNINGSREDSKABERNE	45
	Regler for udlejningsredskaber gældende i 2010	46
	Ændring i reglerne for udlejningsredskaberne i 2011	52
5	UDFORDRINGER OG MÅLSÆTNINGER	55
	Udfordringer i almene boliger	55
	Kommunernes boligsociale mål	68
	Opsummering	70
6	ANVENDELSEN AF UDLEJNINGSREDSKABERNE OG KRITERIER FOR UDLEJNING	73
	Udlejede boliger i 2010	74
	De almene boliger og baggrundsvARIABLE	78
	Kommunal anvisningsret	85
	Fleksibel udlejning	97
	Beboermaksimum	108
	Kombineret udlejning og tomme boliger	110
	Flyttehjælp	116
	Offentlig annoncering	116
	Anvendte kombinationer af udlejningsredskaberne	123
	Samlet udlejningsaftale for kommunerne	126
	Opsummering	127
7	VENTELISTE OG VENTETID	133
	Ventetid i kommunal anvisning af en almen bolig	134
	Ventetid ved fleksibel udlejning	136
	Opsummering	139
8	VURDERING AF UDLEJNINGSREDSKABERNE	141

	En samlet vurdering af udlejningsredskabernes bidrag	141
	Vurdering af udlejningsredskaberne i forhold til de strukturelle karakteristika	146
	Vurdering af kommunal boliganvisning	153
	Vurdering af fleksibel udlejning	164
	Vurdering af kombineret udlejning	170
	Vurdering af offentlig annoncering	171
	Opsummering	173
9	EFFEKTERNE AF ANVENDELSE AF FLEKSIBEL UDLEJNING	177
	Effekten af fleksibel udlejning	177
	Opsummering	196
	BILAG	197
	Bilag 1 Kapitel 3: Datagrundlag og international erfaring	198
	Bilag 2 Kapitel 5: Udfordringer og målsætninger	210
	Bilag 3 Kapitel 6: Anvendelsen af udlejningsredskaberne og kriterierne for udlejning	212
	Bilag 4 Kapitel 7: Venteliste og ventetid	228
	Bilag 5 Kapitel 8: Vurdering af udlejningsredskaberne	232
	Bilag 6 Kapitel 9: Kontrolvariable i den statistiske analyse	247
	LITTERATUR	251
	SFI-RAPPORTER SIDEN 2011	253

FORORD

Der er siden 2000 blevet indført en lang række udlejningsredskaber, som boligorganisationerne og kommunerne i fællesskab kan benytte i boligafdelingerne. Sigtet med disse redskaber er at skabe en mere balanceret beboersammensætning i boligafdelingerne.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (tidligere Socialministeriet) har derfor bedt SFI om dels at afdække, hvordan udlejningsredskaberne bliver brugt i boligafdelingerne, og hvordan kommunerne og boligorganisationerne for den enkelte boligafdeling vurderer udlejningsredskaberne, dels at analysere, om udlejningsredskaberne faktisk har ændret beboersammensætningen.

SFI har på baggrund af spørgeskemaer sendt til kommunerne og til forretningsførerne for boligafdelingerne i boligorganisationerne samt registerdata udført en kortlægning og en analyse. I den forbindelse vil vi gerne takke de forretningsførere/administratorer og medarbejdere i kommunerne, der har udfyldt spørgeskemaerne, samt Landsbyggefonden for datainformation til spørgeskemaundersøgelsen.

Vi takker desuden lektør Hans Skifter Andersen fra Statens Byggeforskningsinstitut og følgegruppen for nyttige kommentarer.

Rapporten er udarbejdet af videnskabelig assistent cand.sci.ent.soc. Anders Høst og forskningsassistent cand.polit. Lise Sand Ellerbæk, som også har fungeret som projektleder på undersøgelsen. Forsker

cand.scient.soc., ph.d. Lars Benjaminsen har påbegyndt projektet, stået for spørgeskemaet og bidraget til dataindsamlingen. Spørgeskemaet er udarbejdet af forskningsassistent cand.scient.soc. Winnie Alim og forskningsassistent cand.scient.pol. Maria Falk Mikkelsen. Forskningsassistent cand.scient.soc. Katrine Buchholt Pedersen har medvirket til dataindsamlingen.

Undersøgelsen er bestilt og finansieret af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

København, marts 2012

JØRGEN SØNDERGAARD

RESUMÉ

Fra politisk side er der igennem de seneste 10 år indført en række udlejningsredskaber i den almene sektor. Formålet med disse udlejningsredskaber er at påvirke beboersammensætningen i de almene boligområder.

I denne rapport belyser vi anvendelsen af de boligsociale udlejningsredskaber, som er blevet gennemført siden 2000, samt den kommunale anvisning fra 1984. De ordninger, vi gennemgår, er:

- Kommunal anvisningsret til almene boliger
- Fleksibel udlejning
- Beboermaksimum
- Kombineret udlejning
- Tomme boliger
- Flyttehjælp
- Offentlig annoncering.

Formålet med rapporten er at belyse, i hvilket omfang udlejningsredskaberne bliver anvendt i boligafdelingerne og i de enkelte kommuner, samt hvordan de boligsociale udlejningsredskaber benyttes til at påvirke beboersammensætningen, og hvilke kriterier der opstilles for anvendelsen af udlejningsredskaberne. Herudover ser vi på, hvilke udfordringer boligafdelinger og kommuner står over for, samt hvordan udlejningsredskaber-

ne vurderes af henholdsvis boligorganisationerne og kommunerne. Videre analyserer vi, hvordan fleksibel udlejning påvirker den socioøkonomiske sammensætning af tilflyttere og fraflyttere i de almene boligafdelinger.

Datagrundlag for analysen er et spørgeskema til henholdsvis boligafdelingerne og kommunerne samt registerdata fra Danmarks Statistik. Datagrundlaget er 1.140 boligafdelinger og 70 kommuner.

DE MEST UDSATTE OMRÅDER HAR FLEST UDFORDRINGER, BENYTTER OFTEST REDSKABERNE OG VURDERER OFTEST, AT DE FUNGERER

Vi har opdelt boligafdelingerne på deres grad af udsathed, som vi har beregnet ud fra beboersammensætningen. Vi har inddraget faktorer som arbejdsmarkedstilknytning, etnisk baggrund, familiestatus og domme for strafbare forhold. Vi ser tydeligt, at de 20 procent af boligafdelingerne, der har den højeste grad af udsathed, også er de boligafdelinger, hvor forretningsførerne vurderer, at der er de største og mest omfattende udfordringer. Det er ligeledes i de boligafdelinger, der har den højeste grad af udsathed, hvor de forskellige udlejningsredskaber oftest benyttes. Det gælder dog ikke kommunal anvisning, som benyttes stort set ens i boligafdelingerne på tværs af deres grad af udsathed. Videre er den overordnede tendens, at forretningsførerne for de mest udsatte boligafdelinger oftere vurderer, at udlejningsredskaberne bidrager til at skabe en mere balanceret beboersammensætning, at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og at modvirke en stigende andel af ressourcetsvage. Forretningsførerne for boligafdelingerne med høj grad af udsathed vurderer også oftere, at udlejningsredskaberne gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med et akut boligbehov i boligafdelingen. I forbindelse med kommunal anvisning vurderer forretningsførerne for boligafdelingerne med høj grad af udsathed, at kommunal anvisning i højere grad medvirker til at øge andelen af ressourcetsvage i boligafdelingen.

KOMMUNAL ANVISNING, BEBOERMAKSIMUM OG FLEKSIBEL UDLEJNING ER DE MEST BENYTTED E REDSKABER

Kommunal anvisning er det mest benyttede udlejningsredskab i boligafdelingerne. Via kommunal anvisning kan kommunen få anvisningsret til en andel af de ledige boliger i boligafdelingerne. Kommunerne bruger denne anvisningsret til at anvise borgere med et akut boligbehov og bor-

gere, som selv vil have svært ved at skaffe en bolig. I størstedelen af boligafdelingerne benyttes kommunal anvisning. Kommunal anvisning benyttes således i 62 procent af boligafdelingerne. Af de boligsociale redskaber benyttes fleksibel udlejning og beboermaksimum i flest boligafdelinger. Fleksibel udlejning gør det muligt at give bestemte grupper fortrinsret på ventelisten og udleje en på forhånd aftalt andel af de ledige boliger via fleksibel udlejning. Ved indførelse af beboermaksimum må lejemålet ikke udlejes til eller bebos af flere end to personer pr. beboelsesrum. Fleksibel udlejning benyttes i 30 procent af boligafdelingerne, og beboermaksimum benyttes i 36 procent af boligafdelingerne. Det samme billede finder vi for kommunerne, hvor den kommunale anvisningsret anvendes i 53 procent af kommunerne, og hvor fleksibel udlejning anvendes i 32 procent af kommunerne.

KOMBINERET UDLEJNING IKKE SÆRLIG UDBREDT

Kombineret udlejning adskiller sig væsentligt fra de øvrige udlejningsredskaber ved, at boligafdelingen skal opfylde et af to kriterier omkring, hvor stor en andel af beboerne i boligafdelingen der må være uden for arbejdsmarkedet, før kombineret udlejning kan anvendes. Denne liste offentliggøres hvert år af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (tidligere Socialministeriet). Hvis boligafdelingen står på den offentliggjorte liste, kan der indføres kombineret udlejning i boligafdelingen det år, boligafdelingen figurerer på listen. I 2010 stod 50 af de 1.127 boligafdelinger, der indgår i undersøgelsen, på listen over afdelinger, der kan anvende kombineret udlejning, og dertil kommer eventuelle boligafdelinger, der har indført kombineret udlejning, mens de stod på listen i årene før. Kun i 13 afdelinger benyttes kombineret udlejning aktuelt, og kun to kommuner angiver, at der i kommunen aktuelt anvendes kombineret udlejning.

Tomme boliger er et redskab, der kan bruges i forlængelse af kombineret udlejning. Dette redskab benyttes ikke i nogen af boligafdelingerne, der indgår i undersøgelsen, og kun en kommune angiver, at tomme boliger anvendes i kommunen. Det kan derfor konkluderes, at når kombineret udlejning anvendes i boligafdelingerne, benyttes muligheden for at lade boligerne stå tomme ikke.

DE NYESTE ORDNINGER BENYTTES SJÆLDENT

De nyeste ordninger er flyttehjælp indført i 2006 og offentlig annoncering indført i 2010. Det er de to udlejningsredskaber, som sjældnest benyttes i boligafdelingerne og af kommunen. Flyttehjælp er et udlejningsredskab alene for kommunerne, hvor kommunen kan give et økonomisk tilskud ved flytning for at fremme fraflytning fra et område. Dette benyttes kun i 6 ud af 52 kommuner. Offentlig annoncering kan benyttes til at få en bestemt gruppe ind i problemramte boligafdelinger uden om den almindelige venteliste. Her kan man offentligt annoncere op til 50 procent af de ledige boliger i en boligafdeling. Dette redskab benyttes i 5 procent af boligafdelingerne og i 5 kommuner ud af 62 kommuner. Årsagen til, at offentlig annoncering ikke benyttes i flere afdelinger, kan være, at redskabet er relativt nyt.

FLEKSIBEL UDLEJNING MEDFØRER EN MERE VARIG ÆNDRING I BEBOERSAMMENSÆTNINGEN

I den statistiske analyse finder vi, at de boligafdelinger, hvor der er indført fleksibel udlejning, er blevet bedre til at fastholde de ressourcestærke tilflyttere end boligafdelinger, der ikke har indført fleksibel udlejning i analyseperioden. Det tyder derfor på, at man via fleksibel udlejning kan skabe en mere varig ændring i beboersammensætningen ved at fastholde de ressourcestærke i længere tid.

SAMMENFATNING

Fra politisk side er der i det seneste årti kommet et øget fokus på den almene boligsektor. Der er således siden 2000 blevet indført en lang række udlejningsredskaber, som boligorganisationerne og kommunerne kan benytte. Formålet med disse udlejningsredskaber er at skabe en mere balanceret beboersammensætning i boligafdelingerne. I denne rapport kortlægger vi, hvordan og i hvor høj grad disse boligsociale redskaber anvendes i boligafdelingerne. Vi gennemgår følgende syv typer af udlejningsredskaber:

- Kommunal anvisningsret til almene boliger
- Fleksibel udlejning
- Beboermaksimum
- Kombineret udlejning
- Tomme boliger
- Flyttehjælp
- Offentlig annoncering.

Rapporten giver et indblik i, hvilke udfordringer boligafdelingerne og kommunerne står over for, samt i hvilket omfang udfordringerne relaterer til beboersammensætningen i boligafdelingerne. Her ser vi også på kommunernes boligsociale mål.

Herefter kortlægger vi, hvordan de forskellige udlejningsredskaber anvendes i boligafdelingerne og i kommunerne. Her ser vi blandt andet på begrundelsen for at indføre udlejningsredskaberne, samt hvilke grupper der prioriteres ved de forskellige redskaber.

Efterfølgende belyser vi forretningsføernes og kommunernes vurdering af effekterne af de forskellige udlejningsredskaber i boligafdelingerne. Herunder undersøger vi, hvordan udlejningsredskaberne samlet bidrager til en række forhold.

Herudover gennemfører vi en statistisk analyse af, hvordan indførelsen af fleksibel udlejning påvirker beboersammensætningen igennem til- og fraflytningen i boligafdelingerne. Vi ser videre på, om fleksibel udlejning fører til en mere varig ændring i beboersammensætningen. Det gør vi ved at se på, hvor længe de ressourcestærke bliver boende. Dette kapitel indeholder en sammenfatning af de vigtigste resultater i rapporten.

DATAGRUNDLAG

Datagrundlaget for denne undersøgelse er dels to spørgeskemaundersøgelser sendt til forretningsføreren/administratoren for de udtrukne boligafdelinger og til relevante medarbejdere i alle landets kommuner, dels registerdata fra Danmarks Statistik. Datagrundlaget består af besvarelser for 1.140 boligafdelinger og for 70 kommuner. Registerdata giver os en række baggrundsvARIABLE, der gør, at vi kan kortlægge beboersammensætningen i boligafdelingerne og i kommunerne. Hermed kan vi se på, hvilken beboersammensætning der karakteriserer de boligafdelinger og kommuner, hvor redskaberne benyttes. I rapporten inddeles boligafdelingerne på baggrund af deres grad af udsathed, som er udregnet på baggrund af beboernes arbejdsmarkedstilknytning, deres etniske baggrund, familiestatus og domme for stabbare forhold.

KOMMUNERNE SAMLET SET OG BOLIGAFDELINGER MED HØJ GRAD AF UDSATHED OPLEVER FLEST UDFORDRINGER

For langt størstedelen af boligafdelingerne angiver forretningsførerne, at der i boligafdelingen ikke er udfordringer med lejlighedssammensætningen og udlejning af afdelingens boliger. Den udfordring, som flest boligafdelinger står over for, er lange ventelister. Her angiver forretningsførerne for mange af boligafdelingerne, at lange ventelister ikke er en negativ udfordring, da det er en indikator for, at boligafdelingen er velfungerende og attraktiv. Hvis vi opdeler boligafdelingerne på deres grad af ud-

sathed, ser vi meget tydeligt, at de boligafdelinger med høj grad af udsathed også er de boligafdelinger med de fleste udfordringer.

Størstedelen af kommunerne angiver, at de i forskellig grad har udfordringer i forhold til almene boligafdelinger i kommunen. Kommunernes primære udfordringer er lange ventelister til almene boliger, for høj husleje i en del af de almene boliger samt vanskeligheder ved at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov.

KOMMUNERNES BOLIGSOCIALE MÅL

Kommunerne er blevet bedt om at vurdere en række boligsociale mål i forhold til kommunens boligsociale mål. Her ses det, at det mest udbredte boligsociale mål blandt kommunerne er at stille boliger til rådighed for ældre og personer med handicap samt mere overordnet at skabe en mere balanceret beboersammensætning. Herefter følger, at en stor andel af kommunerne prioriterer at stille boliger til rådighed for: unge under uddannelse, socialt udsatte, socialt udsatte unge, socialt udsatte børnefamilier og andre akut boligsøgende.

ANVENDELSEN AF UDLEJNINGSREDSKABERNE

HVOR MANGE BOLIGER BLEV UDLEJET I 2010?

Samlet set blev størstedelen af de udlejede almene familieboliger i 2010 udlejet igennem den almindelige venteliste. Hvis vi opdeler udlejningen på kommunegrupper, viser det sig dog, at der er stor forskel på kommunernes udlejningspraksis. Københavns og Frederiksberg Kommune har i 2010 udlejet den største andel af deres boliger via fleksibel udlejning. Hovedstadsområdet i øvrigt har i 2010 udlejet den største andel af deres boliger via kommunal anvisning. De øvrige kommuner uden for hovedstadsområdet inklusive Københavns og Frederiksberg Kommune har i 2010 udlejet langt størstedelen af deres almene familieboliger via en almindelig venteliste.

Kommunerne har angivet, hvor mange boliger de i 2010 har anvist til via kommunal anvisning. 53 ud af 67 kommuner anvender kommunal anvisningsret. 39 af de kommuner, der anvender kommunal anvisningsret, angiver, hvor mange boliger der er udlejet via disse redskaber i 2010. Samlet er der via kommunal anvisning udlejet 6.570 boliger i 2010,

hvor de største kommuner står for den største andel af de kommunale anvisninger.

I HVILKET OMFANG ANVENDES KOMMUNAL ANVISNINGSRET?

Via kommunal anvisning kan kommunen få anvisningsret til en andel af de ledige boliger i boligafdelingerne. Kommunerne bruger denne anvisningsret til at anvise borgere med et akut boligbehov og borgere, som selv vil have svært ved at skaffe en bolig. I udgangspunktet kan kommunerne få anvisningsret på 25 procent af de ledige boliger, men dette kan efter aftale hæves til en anvisningsret på 100 procent. Der anvendes kommunal anvisningsret i 62 procent af boligafdelingerne. Kommunal anvisning anvendes i højere grad i hovedstadsområdet og i Københavns og Frederiksberg Kommune. Kommunal anvisningsret anvendes i henholdsvis 93 og 81 procent af afdelingerne i de to kommunegrupper, mens den i de øvrige kommuner anvendes i mellem 49 og 63 procent af boligafdelingerne. Kommunal anvisning anvendes i højere grad i etagebyggerier. Ser man på, hvad der kendetegner beboersammensætningen i de afdelinger, hvor kommunen benytter sig af kommunal anvisning, tegner der sig nogle klare tendenser. Jo lavere andel af beboerne, der er uden beskæftigelse og uden kompetencegivende uddannelse, i desto flere boligafdelinger benytter kommunen kommunal anvisning. Og jo større andel af beboerne, der har en dom og/eller anden etnisk baggrund end dansk, i desto flere boligafdelinger anvendes kommunal anvisning. Hvis vi opdeler boligafdelingerne på deres grad af udsathed, ser vi, at kommunal anvisning mest benyttes i boligafdelinger med høj/mellem grad af udsathed og mindst i boligafdelinger med lav grad af udsathed.

Kommunalbestyrelsen kan i udgangspunktet beslutte, at kommunen skal have anvisningsret på hver fjerde almene bolig. Vores undersøgelse viser, at det er tilfældet i 58 procent af boligafdelingerne. I 16 procent af boligafdelingerne har kommunen anvisningsret til mindre end 25 procent, og i 18 procent har kommunen anvisningsret til mere end 25 procent. Det er primært i Københavns og Frederiksberg Kommune, at kommunen anviser til over 25 procent af de almene boliger, dette er tilfældet i 82 procent af boligafdelingerne. I hovedstadsområdet i øvrigt anviser kommunen til over 25 procent af de ledige boliger i 27 procent af boligafdelingerne, hvor det i resten af landet ligger på mellem 3 til 8 procent af boligafdelingerne. Det er endvidere i boligafdelinger med over

300 boliger, at kommunen primært anviser til over 25 procent af de ledige boliger.

53 ud af 67 kommuner angiver, at de anvender kommunal anvisningsret. Samtlige kommuner i hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg Kommune bruger kommunal anvisningsret. I de større kommuner benytter størstedelen sig af kommunal anvisningsret, hvorimod kun lidt over halvdelen i de mindre kommuner benytter sig af kommunal anvisningsret. 23 kommuner har en aftale med minimum en boligorganisation om, at de kan anvise til en højere andel end 25 procent i minimum en afdeling. 11 kommuner angiver, at de har en særlig aftale om anvisning til minimum en boligafdeling i kommunen.

HVILKE KRITERIER ANVENDES FOR KOMMUNAL ANVISNING?

Når kommunen benytter kommunal anvisning, prioriterer flest kommuner flygtninge og personer med minimum et hjemmeboende barn. Herefter følger hjemløse og personer med et handicap. Færrest kommuner prioriterer pendlere og/eller tilflyttere samt enlige. Kommunerne angiver, at kommunal anvisning altid er baseret på en samlet vurdering af den enkelte ansøger.

I HVILKET OMFANG BENYTTES FLEKSIBEL UDLEJNING?

Fleksibel udlejning gør det muligt at give bestemte grupper fortrinsret på ventelisten til en andel af de ledige boliger. De boligsøgende, der opfylder kriterierne, får fortrinsret på ventelisten, dvs. at det er svarende til, at de har højere anciennitet end de boligsøgende, der ikke opfylder kriterierne for fleksibel udlejning. Ofte bruges redskabet til at tiltrække ressourcestærke til udsatte boligafdelinger. Fleksibel udlejning benyttes aktuelt i 30 procent af boligafdelingerne. I Københavns og Frederiksberg Kommune benyttes fleksibel udlejning i 94 procent af boligafdelingerne. I resten af landet benyttes fleksibel udlejning i mellem 14 og 29 procent af boligafdelingerne. Fleksibel udlejning bliver primært brugt i etageejendomme. Beboersammensætningen i de boligafdelinger, hvor fleksibel udlejning i højere grad benyttes, er kendetegnet ved en høj andel af beboere i lavindkomstgruppen, en høj andel med en dom og en lav andel over 64 år. Når boligafdelingerne opdeles på grad af udsathed, ser vi, at fleksibel udlejning primært anvendes i boligafdelinger med en høj grad af udsathed. Således benyttes fleksibel udlejning i 46 procent af boligafde-

lingerne med en høj grad af udsathed mod i mellem 23 og 29 procent af de boligafdelinger med de øvrige grader af udsathed.

32 ud af 63 kommuner angiver, at de anvender fleksibel udlejning. Det er primært de store kommuner, der benytter fleksibel udlejning, de kommuner, hvor andelen af almene boliger udgør mere end 35 procent, samt kommuner, hvor størstedelen af deres almene boliger udgør mere end 21 procent af den samlede lejeboligmasse.

EFTER HVILKE BEGRUNDELSER BRUGES FLEKSIBEL UDLEJNING?

Forretningsførerne begrunder brugen af fleksibel udlejning i boligafdelinger med, at man ønsker at øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet samt forbedre muligheden for, at tilflyttere og/eller pendlere kan få en bolig i afdelingen. Kommunerne begrunder beslutningen om at benytte fleksibel udlejning med, at de ønsker at forbedre mulighederne for tilflyttere og/eller pendlere, øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet samt give særlige muligheder for bestemte grupper.

HVILKE KRITERIER ANVENDES FOR FLEKSIBEL UDLEJNING?

I 38 procent af boligafdelingerne er pendlere og/eller tilflyttere i høj grad prioriteret til fleksibel udlejning. Herefter følger borgere i beskæftigelse. I omkring 16-17 procent af afdelingerne er akut boligsøgende og ældre prioriteret. Den gruppe, som flest kommuner tilgodeser ved fleksibel udlejning, er pendlere og/eller tilflyttere. Herefter følger børnefamilier, unge under uddannelse, akut boligsøgende og borgere i beskæftigelse.

I HVILKET OMFANG BENYTTES BEBOERMAKSIMUM?

Ved indførelse af beboermaksimum må lejemålet ikke udlejes til eller bebos af flere end to personer pr. beboelsesrum. Beboermaksimum benyttes i 36 procent af boligafdelingerne. Det er primært i kommuner med byer over 20.000 indbyggere, at der anvendes beboermaksimum. Det er ligeledes primært i etageejendomme. Der findes ikke en systematisk sammenhæng mellem anvendelsen af beboermaksimum og baggrundsvariablene for beboersammensætningen.

I HVILKET OMFANG BENYTTES KOMBINERET UDLEJNING OG TOMME BOLIGER?

Kombineret udlejning indebærer, at bestemte boligsøgende, som har været uden for arbejdsmarkedet gennem længere tid, kan afvises fra boligafdelingen. Det er en ordning, som kommunerne kan beslutte at anvende i boligafdelinger, der opfylder bestemte kriterier. Kriterierne er, at der er tale om store boligområder, hvor en stor andel af beboerne er uden for arbejdsmarkedet. Forretningsførerne angiver, at kombineret udlejning aktuelt anvendes i 13 boligafdelinger. Heraf er 10 afdelinger ligeligt fordelt på en høj grad af udsathed og en høj/mellem grad af udsathed. Anvendelsen af kombineret udlejning i boligafdelinger begrundes med, at man ønsker at mindske andelen af ressourcetsvage beboere i boligafdelingerne. I de boligafdelinger, hvor der anvendes kombineret udlejning, har boligorganisationen mulighed for at lade boliger stå tomme i 6 måneder. Denne mulighed benyttes ikke i nogen af boligafdelingerne. Kun to kommuner angiver, at der aktuelt anvendes kombineret udlejning i kommunens boligafdelinger. En af kommunerne angiver, at de har minimum en boligafdeling i kommunen, som benytter sig af at lade boliger stå tomme.

I HVILKET OMFANG BENYTTES FLYTTEHJÆLP?

Flyttehjælp giver kommunerne mulighed for at give et økonomisk tilskud til beboere for at stimulere fraflytningen i et alment boligområde med behov herfor. 6 ud af 52 kommuner benytter sig aktuelt af flyttehjælp. Der er ikke nogen systematik i, hvor flyttehjælp anvendes. En kommune angiver, at tilskuddet gives ved ændret behov for billigere bolig på grund af en personlig situation. Specifikt er flyttetilskuddet i en kommune blevet brugt i forbindelse med en skolelukning. En kommune angiver, at de har valgt at nedlægge ordningen, dels fordi der manglede søgning, dels fordi ordningen manglede effekt.

I HVILKET OMFANG BENYTTES OFFENTLIG ANNONCERING?

Kommunalbestyrelsen kan sammen med den almene boligorganisation beslutte at leje op til 50 procent af de ledige boliger ud via offentlig annoncering uden om den almindelige venteliste i problemramte områder.

Offentlig annoncering benyttes i 5 procent af boligafdelingerne. I 2 procent af boligafdelingerne overvejer boligorganisationen at indføre offentlig annoncering. Det er primært boligafdelinger i de små kommu-

ner med byer under 20.000 indbyggere, der benytter offentlig annoncering. Når man ser på, hvad der kendetegner beboersammensætningen for de boligafdelinger, der anvender offentlig annoncering, er det afdelinger med en stor andel uden beskæftigelse, uden kompetencegivende uddannelse, en høj andel enlige og en høj andel af beboere med anden etnisk baggrund end dansk. Opdelt på grad af udsathed er det primært i boligafdelinger med høj grad af udsathed, hvor der anvendes offentlig annoncering, og hvor offentlig annoncering overvejes. I størstedelen af de boligafdelinger, hvor der ikke benyttes offentlig annoncering, begrundes det med, at der ikke er behov for at anvende offentlig annoncering i afdelingen. Fem kommuner angiver, at de aktuelt anvender offentlig annoncering i minimum en boligafdeling i kommunen.

EFTER HVILKE KRITERIER ANVENDES OFFENTLIG ANNONCERING?

Pendlere og/eller tilflyttere prioriteres i 29 procent af boligafdelingerne, når der udlejes efter offentlig annoncering. Herefter følger personer med handicap, akut boligsøgende og borgere i beskæftigelse. Blandt kommunerne prioriteres borgere i beskæftigelse, borgere med handicap og ældre ved offentlig annoncering.

I HVILKEN GRAD KOMBINERES UDLEJNINGSDREDSKABERNE?

Vi har også undersøgt, i hvilken grad udlejningsredskaberne kommunal anvisningsret, fleksibel udlejning og offentlig annoncering kombineres i boligafdelingerne. I størstedelen af boligafdelingerne benyttes kun et af udlejningsredskaberne, og kun få afdelinger benytter en kombination af alle tre redskaber. Det mest benyttede enkeltstående redskab er kommunal anvisning, som benyttes alene i 31 procent af afdelingerne, mens den hyppigste anvendte kombination af udlejningsredskaber er procentkombinationen af kommunal anvisning og fleksibel udlejning, hvilket 14 procent af boligafdelingerne benytter. Hvis vi opdeler boligafdelingerne på grad af udsathed, kan vi se, at jo mere udsat en afdeling er, jo flere redskaber benyttes i boligafdelingen. Heraf følger, at der i afdelingerne med høj grad af udsathed også benyttes alle mulige kombinationer af udlejningsredskaberne.

HVOR MANGE STÅR PÅ VENTELISTE, OG HVAD ER VENTETIDEN?

Vi har set på ventetiden på at få anvist en almen bolig, ventetiden for fleksibel udlejning, og hvor mange der står på venteliste. Vi finder, at lidt

under halvdelen af kommunerne har mellem 0 og 24 borgere på venteliste til anvisning af en bolig gennem kommunen, og knap en tredjedel har over 100 borgere på ventelisten. Det er især de store kommuner i hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg, der har over 100 borgere på venteliste til anvisning af en almen bolig. Omkring en tredjedel af kommunerne angiver, at ventetiden er på 2 måneder eller derunder, og knap en femtedel angiver, at ventetiden er på 6 måneder eller derover.

Ventetiden for fleksibel udlejning er generelt lang for samtlige boligstørrelser, dog er den lidt mindre på boliger med op til to værelser. For størstedelen af boligafdelingerne angiver forretningsførerne, at ventetiden er over 1 år for den største og/eller den næststørste gruppe af familieboliger. Ventetiden er særlig lang i Københavns og Frederiksberg Kommune og hovedstadsområdet i øvrigt.

HVORDAN VURDERES UDLEJNINGSREDSKABERNE GENERELT?

Forretningsførerne for boligafdelingerne vurderer, at udlejningsredskaberne overordnet medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning. I modsætning hertil vurderer de fleste forretningsførere for boligafdelinger, at udlejningsredskaberne gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov i boligafdelingen. Omkring en fjerdedel af forretningsførerne svarer dog, at de ikke ved, hvad udlejningsredskaberne har bidraget til. Når vi opdeler boligafdelingerne på deres grad af udsathed, ses det tydeligt, at forretningsførerne for de boligafdelinger, der har en høj grad af udsathed, i højere grad vurderer, at udlejningsredskaberne har en effekt. Det gælder dog både de mere positive effekter som mere balanceret beboersammensætning, øget andel med tilknytning til arbejdsmarkedet, en mindre andel ressourcetsvage i boligafdelingen og den mere negative effekt, at redskaberne gør det mere vanskeligt at skaffe boliger til socialt udsatte i boligafdelingen.

Når forretningsførerne for boligafdelingerne skal vurdere negative og positive konsekvenser af udlejningsredskaberne, vurderes kommunal anvisning overvejende negativt og fleksibel udlejning overvejende positivt. Nogle forretningsførere mener, at kommunal anvisning er en stor belastning for afdelingen. To af forretningsførerne anskuer kommunal anvisningsret som den primære årsag til, at boligafdelingen er på listen over ghettoområder. De fleste af forretningsførerne vurderer, at fleksibel udlejning bidrager til at skabe en bedre beboersammensætning i boligafdelingen.

Størstedelen af kommunerne vurderer, at udlejningsredskaberne medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i de almene boligafdelinger. En lidt mindre andel vurderer, at udlejningsredskaberne medvirker til at gøre det lettere at fordele socialt udsatte borgere mellem boligafdelingerne i kommunen. Over halvdelen af kommunerne vurderer, at udlejningsredskaberne ikke gør det mere vanskeligt at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov i kommunen. Kommunerne vurderer, at udlejningsredskaberne primært har en positiv effekt. Kommunerne i hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg vurderer oftere end de øvrige kommuner, at redskaberne i høj grad har en positiv betydning.

HVORDAN VURDERES KOMMUNAL ANVISNINGSRET?

For en fjerdedel af boligafdelingerne vurderer forretningsførerne, at kommunal anvisningsret medvirker til at gøre det lettere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov i boligafdelingen. Videre vurderer en stor andel, at kommunal anvisningsret slet ikke bidrager til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i boligafdelingen. For 25 procent af boligafdelingerne mener forretningsførerne endvidere, at der ikke følger nok social støtte med fra kommunerne, når kommunerne anviser socialt udsatte borgere til boligafdelingen. Når man ser på vurderingen af kommunal anvisningsret opdelt på boligafdelingernes grad af udsathed, vurderer forretningsførerne for boligafdelingerne med høj grad af udsathed oftere, at kommunal anvisning gør det lettere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov, medvirker til en høj og/eller stigende andel af ressourcetsvage og øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet. Kun i 1 procent af boligafdelingerne mener forretningsføreren, at der følger tilstrækkelig social støtte med, når kommunen anviser socialt udsatte til boliger i boligafdelingen. Dog mener forretningsførerne for boligafdelinger med en høj grad af udsathed oftere, at boligafdelingen i nogen grad modtager tilstrækkelig støtte fra kommunen.

Langt størstedelen af kommunerne vurderer, at kommunal anvisningsret gør det lettere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut behov i kommunen. Lidt under halvdelen af kommunerne vurderer, at de bedre kan fordele socialt udsatte borgere, og at kommunal anvisning skaber en mere balanceret beboersammensætning. Herudover angiver kommunerne, at de oplever problemer med, at der mangler små lejligheder at anvise til, at der ikke er nok boliger at anvise til, samt at

borgerne ikke har mulighed for at betale huslejen i de boliger, de bliver anvist til.

HVORDAN VURDERES FLEKSIBEL UDLEJNING?

Den største andel af forretningsførerne vurderer, at fleksibel udlejning gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov i boligafdelingen. Endvidere vurderer en stor andel af forretningsførerne, at fleksibel udlejning i høj grad medvirker til at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet i boligafdelingen. Ved at opdele boligafdelingerne på deres grad af udsathed ser vi, at der er en forskel i, hvordan forretningsførerne vurderer fleksibel udlejning. Forretningsførerne for boligafdelinger med høj og høj/mellem grad af udsathed mener i højere grad, at fleksibel udlejning bidrager til en mere balanceret beboersammensætning, medvirker til at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og modvirker en høj/stigende andel af resourcesvage. Derimod mener forretningsførerne for boligafdelinger med mellem/lav og lav grad af udsathed i højere grad, at fleksibel udlejning bidrager til at gøre det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte i boligafdelingen.

Næsten samtlige kommuner vurderer, at fleksibel udlejning skaber en mere balanceret beboersammensætning og øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet i almene boligafdelinger i kommunen. Størstedelen af kommunerne mener videre, at fleksibel udlejning modvirker en høj og/eller stigende andel af resourcesvage i almene boligafdelinger i kommunen.

HVORDAN VURDERES KOMBINERET UDLEJNING?

Kombineret udlejning anvendes kun i 13 boligafdelinger. I de boligafdelinger, hvor udlejningsreglen anvendes, mener forretningsførerne ikke, at kombineret udlejning gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte. De fleste forretningsførere vurderer, at kombineret udlejning i nogen grad modvirker en høj eller stigende andel af resourcesvage, øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og skaber en mere balanceret beboersammensætning i boligafdelingen.

HVORDAN VURDERES OFFENTLIG ANNONCERING?

For de boligafdelinger, hvor der er indført offentlig annoncering, har forretningsførerne svært ved at vurdere betydningen for beboersammensætningen. Således svarer omkring halvdelen af forretningsførerne 'ved

ikke' på samtlige spørgsmål omkring vurderingen af offentlig annoncering. Det skyldes sandsynligvis, at offentlig annoncering er en relativt ny ordning, og at det derfor er svært at vurdere effekten af den endnu. De forretningsførere, der vurderer offentlig annoncering, mener ikke, at den har nogen effekt i forhold til at modvirke en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage, øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og skabe en mere balanceret beboersammensætning i boligafdelingen.

HVAD ER DEN STATISTISKE EFFEKT AF FLEKSIBEL UDLEJNING?

Vores deskriptive analyse indikerer, at fleksibel udlejning har modvirket en generel stigning i andelen af tilflyttere i lavindkomstgruppen og forstærket en generel stigning i andelen af tilflyttere i beskæftigelse. I den statistiske analyse finder vi dog ingen signifikant effekt af fleksibel udlejning i forhold til andelen af ressourcestærke tilflyttere, herunder tilflyttere i mellem- og højindkomstgruppen, tilflyttere i beskæftigelse, tilflyttere med en kompetencegivende uddannelse, tilflyttere under uddannelse og tilflyttere med dansk baggrund. Af den deskriptive analyse fremgår det videre, at i de boligafdelinger, hvor der er indført fleksibel udlejning, er der sket en større stigning i andelen af tilflyttere end i andelen af fraflyttere i perioden 1997-2005. Det gælder for følgende grupper: personer med mellem- og højindkomst, personer i beskæftigelse og personer med dansk baggrund.

BLIVER BEBOERSAMMENSÆTNINGEN ÆNDRET VARIGT VED AT FÅ RESSOURCESTÆRKE IND I BOLIGAFDELINGERNE VIA FLEKSIBEL UDLEJNING?

I den statistiske analyse finder vi, at de boligafdelinger, hvor der er indført fleksibel udlejning, er blevet signifikant bedre til at fastholde de ressourcestærke tilflyttere end boligafdelinger, der ikke har indført fleksibel udlejning i analyseperioden. Det tyder derfor på, at man via fleksibel udlejning kan skabe en mere varig ændring i beboersammensætningen.

BAGGRUND OG FORMÅL

BAGGRUND

Et grundlæggende dilemma i boligpolitikken og for den almene sektor er på den ene side at løse en boligsocial opgave og på den anden side at medvirke til en varieret beboersammensætning i boligområderne. Boligpolitikken skal således varetage forskellige og til tider modsatrettede hensyn, og den består derfor af forskellige reguleringsmuligheder, som kommunerne og boligorganisationerne kan benytte sig af, hvis de ønsker at påvirke indflytning og beboersammensætning i de almene boligafdelinger.

Ønsket om at modvirke udviklingen af en ensidig beboersammensætning og koncentration af resourcesvage grupper sigter på at styrke den sociale sammenhængskraft og at forhindre negative områdeeffekter (Fitzpatrick, 2005). En balanceret beboersammensætning i almene boligområder (socialt miks) antages blandt andet at styrke den sociale interaktion og udveksling af normer og værdier, øge resourcesvages sociale kapital og at modvirke stigmatisering (se Wood, 2003). Litteraturen peger imidlertid også på, at der kan opstå negative utilsigtede konsekvenser af bestræbelserne på at styrke balancen i den sociale beboersammensætning, idet der med prioriteringen af resourcestærke ansøgere, fx ved ændrede allokeringsskemaer, nye adgangskrav og positiv diskriminati-

on, opstilles barrierer for, at de mest udsatte grupper kan få tildelt en passende bolig (se Busch-Geertsema, 2007).

I 1997 blev en række udlejningsforsøg iværksat med godkendelse fra det daværende By- og Boligministerium. Forsøgenes hovedformål var at udleje boliger efter særlige kriterier, således at fx borgere med tilknytning til arbejdsmarkedet, unge under uddannelse og ældre med behov for ældrevenlige boliger kunne tilgodeses ved udlejning. Disse forsøg blev gennemført i en 2- eller 3-års periode fra 1999. På baggrund af resultaterne fra forsøgsordningen trådte reglerne om fleksibel udlejning i kraft den 3. juni 2000. Reglerne om fleksibel udlejning gav kommunalbestyrelserne og de almene boligorganisationer mulighed for at indgå aftale om at udleje dele af de almene boliger efter særlige kriterier. Hensigten med de nye regler var at sikre en mere balanceret beboersammensætning i belastede almene boligområder og at sikre, at velfungerende boligområder forblev velfungerende.

I de sidste 10 år er der kommet flere udlejningsordninger til, alle med det formål at påvirke beboersammensætningen i de almene boligområder. Disse ordninger omtales under samlebetegnelsen *de boligsociale udlejningsredskaber*. I denne rapport belyser vi anvendelsen af de boligsociale udlejningsredskaber, som er blevet gennemført siden 2000. Ordningerne er listet herunder, og tallet i parentes angiver det år, ordningen er indført:

- Fleksibel udlejning (2000)
- Beboermaksimum (2000)
- Kombineret udlejning (2005)
- Flyttehjælp (2006)
- Offentlig annoncering (2009)
- Tomme boliger (2009).

Ud over de boligsociale udlejningsredskaber belyser vi desuden anvendelsen af den kommunale anvisningsret til boliger i alment boligbyggeri.

DEN ALMENE SEKTORS FORMÅL SAMT KOMMUNERNE OG BOLIGORGANISATIONERNES ROLLE

I dette afsnit ser vi på formålet med den almene boligsektor, samt hvilken rolle boligorganisationerne og kommunerne spiller i forhold til den almene sektor.

FORMÅLET MED DEN ALMENE SEKTOR

Hovedformålet med det almene byggeri har altid været at løse boligsociale opgaver. Den boligsociale opgave skal både ses snævert i relation til grupper med særlige behov og bredt som led i en varieret og afbalanceret beboersammensætning. En almen bolig er først og fremmest karakteriseret ved, at ingen skal tjene på huslejen. Det betyder, at den almene bolig er spekulationsfri. Huslejen i en almen bolig er omkostningsbestemt, således at regnskabet for en almen boligafdeling så vidt muligt skal balancere år for år (Socialministeriet, 2006).

Den almene sektor løser således boligsociale opgaver for den mindre ressourcestærke del af befolkningen, som har et akut boligbehov – herunder hjemløse og andre særlige udsatte grupper, der typisk anvises til en bolig gennem kommunal anvisning. Hertil kommer andre boligsøgende, der på grund af fx skilsmisse eller tvangsaktion står i en situation, hvor de har et akut boligbehov. Den almene sektor retter sig også mod den del af befolkningen, der har særlige behov. Det kan fx være unge studerende, der har brug for en ungdomsbolig, eller ældre og personer med handicap, der har brug for en særlig bolig.

For at opnå et varieret og afbalanceret boligmarked er det vigtigt, at der i løsningen af den boligsociale opgave ikke sker en segregering, der isolerer de svageste i samfundet. En del af den boligsociale opgave er således at sikre, at beboersammensætningen i de enkelte bebyggelser bliver blandet og dermed også omfatter mere ressourcestærke husstande.

Herudover skal den almene boligsektor også ses som en del af et varieret boligmarked i sammenhæng med de øvrige boligformer. Den almene sektor skal ses som et tilbud til boligsøgende, hvis behov og økonomiske situation ikke passer til det øvrige boligmarked. Videre spiller den almene sektor en rolle i forhold til mobilitet, da et lejeboligmarked med rimelig husleje og lave transaktionsomkostninger understøtter mobiliteten på arbejdsmarkedet.

BOLIGORGANISATIONERNES OG KOMMUNERNES ROLLER

Kommunerne spiller en meget central rolle i varetagelsen og håndteringen af de boligsociale problemer i Danmark. Hvis man som boligsøgende har et akut behov for en bolig og ikke har mulighed for at købe sig en bolig, skaffe sig en privat lejebolig eller har tilstrækkelig anciennitet på ventelisten til at få en almen bolig, kan man henvende sig til kommunen.

Kommunerne har mulighed for at stille boliger til rådighed for socialt udsatte og borgere med et akut behov igennem kommunal anvisning. Dog er kommunerne ifølge Lov om Social Service, 2011 § 80 kun forpligtet til at skaffe midlertidig husly mod betaling. Kommunen har ikke nogen forpligtelse til at skaffe en permanent bolig.

Tidligere var den boligsociale opgave delt mellem de almene boligorganisationer og kommunerne. Det betød, at boligorganisationen principielt ved hver enkelt udlejning skulle vurdere, hvilke boligsøgende der stod med det største behov. I dag er denne opgave placeret ved kommunerne. I forlængelse af denne udvikling har kommunerne fået styrket mulighederne for at varetage det boligsociale ansvar. Dette er dels sket gennem en øget anvisningsret til de almene boliger, dels gennem en øget kommunal kompetence til at træffe beslutninger om opførelse af almene boliger (Anker m.fl., 2002).

Hvis man ser på formålet med almene boligorganisationer, har de som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boligforhold (jf. Almenboligloven, LBK nr. 103, 2011, § 5b). En almen boligorganisations kerneaktiviteter er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter (jf. Almenboligloven, LBK nr. 103, 2011, § 6). Ved udlejning skal boligorganisationerne tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Herudover skal de søge at fremme en varieret beboersammensætning (jf. Almenboligloven, LBK nr. 103, 2011, § 6d.).

Håndteringen og løsningen af den boligsociale opgave foregår således i høj grad i et samspil mellem kommunerne og de almene boligorganisationer. Kommunerne har det overordnede ansvar for løsningen af de boligsociale opgaver, men kommunernes muligheder for at leve op til dette ansvar afhænger i vidt omfang af, om der er boliger, som de kan anvise til.

Når vi analyserer, hvordan kommunen benytter udlejningsredskaberne, og hvordan udlejningsredskaberne benyttes i boligafdelingerne,

hvilke kriterier der prioriteres, og hvordan udlejningsredskaberne vurderes, er det vigtigt at holde sig for øje, at de to instanser opererer på to forskellige planer. Kommunernes primære opgave er at stille bolig til rådighed for akut boligsøgende. Og boligorganisationens primære opgave er at sikre, at deres boligafdeling er velfungerende. Kommunerne har selvfølgelig også interesse i at sikre, at boligafdelingerne er velfungerende, og skal tage hensyn til beboersammensætningen, når de anviser beboere. De almene boligorganisationers eksistensgrundlag er i høj grad at stille boliger til rådighed for boligsøgende, som ikke nødvendigvis selv har råd til en bolig. Det er dog sandsynligt, at de to sider af den almene sektor, kommunerne og boligorganisationerne, vil se med forskellige øjne på udlejningsredskabernes virkning og måske også vurderer effekterne forskelligt. Det er derfor som forventet, at vi i rapporten ser nogle uoverensstemmelser mellem besvarelsene for boligafdelingerne og kommunerne.

FORMÅLET MED DENNE RAPPORT

Igennem de sidste 10 år er der kommet en række boligsociale udlejningsregler til i den almene sektor. Disse har alle det formål at påvirke beboersammensætningen i de almene boligområder. Formålet med denne rapport er at belyse anvendelsen af de boligsociale udlejningsredskaber, der er gennemført igennem de seneste 10 år, samt kommunal anvisning, som blev indført i 1984. Vi ser på, hvordan redskaberne anvendes i de enkelte boligafdelinger og af kommunerne, samt hvordan de boligsociale udlejningsredskaber benyttes til at påvirke beboersammensætningen, og hvilke kriterier der stilles op i boligafdelingerne og i kommunerne for anvendelsen af redskaberne. Vi ser desuden på, hvordan redskabernes effekt vurderes af forretningsførererne og kommuner i forhold til boligafdelingernes ventelister, en balanceret beboersammensætning og de socialt udsatte gruppers mulighed for at finde en egnet bolig.

Vi udregner et mål for boligafdelingernes grad af udsathed. Denne udsathed udregnes ved at vægte beboerne efter en række baggrundsvariable:

- Arbejdsmarkedstilknytning
- Etnisk baggrund
- Familiestatus
- Domme for strafbare forhold.

Boligafdelingerne deles op i fire grupper gående fra lav grad af udsathed til høj grad af udsathed. Herudover vurderer vi ved hjælp af en række baggrundsvARIABLE, fx kommunestørrelsen, afdelingsstørrelsen og andelen af beboere eller borgere uden for arbejdsmarkedet, om der er en systematik i brugen af de forskellige redskaber.

Afslutningsvis belyser vi igennem den statistiske analyse, hvordan fleksibel udlejning påvirker den socioøkonomiske sammensætning af tilflyttere og fraflyttere i de almene boligafdelinger, hvor udlejningsredskaberne benyttes, samt om der er en varig forbedring af beboersammensætningen i afdelingerne, der indfører fleksibel udlejning. Dette undersøger vi ved at se på fraflytningsraten blandt de ressourcestærke.

I undersøgelsen forsøger vi således at besvare følgende spørgsmål:

- Hvilke boligsociale udfordringer står boligafdelingerne og kommunerne over for?
- I hvilket omfang er de forskellige udlejningsredskaber blevet indført, og i hvilket omfang bliver der lejet ud efter disse redskaber?
- I hvilke afdelinger anvendes de forskellige udlejningsredskaber?
- Hvilke begrundelser har der været for at indføre udlejningsredskaberne, og hvilke kriterier for anvendes ved udlejning?
- Er der en systematik i, hvilke boligafdelinger der har udfordringer, hvilke der anvender redskaberne, og hvordan redskaberne vurderes?
- Hvordan vurderes redskaberne af boligorganisationerne og kommunerne?
- Hvilken virkning har fleksibel udlejning på beboersammensætningen i boligområderne?
- Skaber fleksibel udlejning en mere varig ændring i beboersammensætningen?

RAPPORTENS OPBYGNING

Rapporten er struktureret på følgende måde: I kapitel 3 gennemgår vi rapportens datagrundlag, herunder det anvendte registerdata og indsamling af spørgeskema samt udregning af boligafdelingernes grad af udsathed. Vi gennemgår desuden kort nogle fællestræk i den boligsociale udlejning på tværs af forskellige lande. I kapitel 4 gennemgår vi kort reglerne for de udlejningsredskaber, som belyses i rapporten. I kapitel 5 gen-

nemgår vi, hvilke udfordringer boligafdelingerne og kommunerne står over for. I forlængelse heraf ser vi på, hvilke aktuelle målsætninger der er for boligafdelingerne, samt hvilke boligsociale mål kommunerne prioriterer. I kapitel 6 ser vi på, i hvilket omfang udlejningsredskaberne anvendes, og i hvilke kombinationer udlejningsredskaberne anvendes i boligafdelingerne og af kommunerne. I kapitel 7 ser vi på, hvor mange borgere der står på venteliste samt ventetidens omfang for en kommunal anvisning og for fleksibel udlejning. I kapitel 8 belyser vi, hvordan henholdsvis boligafdelingerne og kommunerne vurderer virkningen af udlejningsredskaberne. Her ser vi både på den generelle vurdering af redskaberne under ét og vurderingen af de enkelte udlejningsredskaber. I kapitel 9 analyserer vi effekten af fleksibel udlejning statistisk. Vi ser på, hvordan indførelsen af fleksibel udlejning påvirker til- og fraflytningen, samt om fleksibel udlejning medfører en varig ændring i beboersammensætningen.

FREMSTILLING AF STRUKTURELLE FORHOLD OG BEBOERSAMMENSÆTNINGEN I RAPPORTEN

Denne rapport indeholder en meget omfattende kortlægning af samtlige udlejningsredskaber i den almene sektor i 2010. Vi har i rapporten samtidig ønsket at vise, hvad der kendetegner de boligafdelinger og de kommuner, hvor redskaberne anvendes – dels strukturelle karakteristika, dels igennem sociale karakteristika. De sociale karakteristika beskriver for boligafdelingerne beboersammensætningen i boligafdelingen og for kommunerne befolkningssammensætningen i kommunerne. Dette giver til sammen 12 variable, vi ønsker at belyse for boligafdelingerne, og 11 variable, vi ønsker at belyse for kommunerne. For at undgå at inkludere samtlige variable, hver gang vi fremlægger et resultat, har vi valgt kun at rapportere de variable, hvor vi finder en statistisk signifikant forskel, dvs. en væsentlig og nævneværdig forskel. Når vi finder en statistisk signifikant forskel, fortæller det os, at fordelingen i besvarelsen for boligafdelingerne eller kommunerne i forhold til den variabel, vi undersøger, ikke er tilfældig, dvs. at der er en systematik i, hvordan forretningsførerne for boligafdelingerne eller kommunerne har svaret på spørgsmålet. Denne fremstillingsform resulterer i, at det ikke altid er de samme baggrundsvARIABLE, vi viser i rapportens primære tabeller. Man vil dog altid kunne finde samtlige variable i bilagstabellerne.

DATAGRUNDLAG OG INTERNATIONAL ERFARING

DATAGRUNDLAG

Datagrundlaget for denne undersøgelse er dels to spørgeskemaundersøgelser foretaget blandt henholdsvis boligafdelinger og kommuner, dels registerdata.

Spørgeskemaet til boligafdelingerne er sendt til forretningsføren/administratoren for de udtrukne boligafdelinger, der svarer på boligafdelingens vegne. Spørgeskemaet til kommunerne er sendt til alle landets kommuner og specifikt til den medarbejder, der sidder på området. Indsamlingen af spørgeskemaerne er sket i perioden fra den 24. marts til den 31. maj 2011. Registerdata er tilvejebragt af Danmarks Statistik og udgør en samling af en række registre.

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSEN BLANDT FORRETNINGSFØRERER/ADMINISTRATORER FOR BOLIGAFDELINGERNE

Vi har fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter modtaget en oversigt over de almene boligafdelinger i Danmark. Ud fra denne oversigt har vi udtrukket 2.000 boligafdelinger til spørgeskemaundersøgelsen. Udtrækket er en kombination af en selekteret stikprøve og en tilfældig stikprøve. Der har været tre trin i dataudvælgelsen. I første trin har vi foreta-

get en selektion i data, hvor alle boligafdelinger med 500 familieboliger eller derover er blevet udtrukket. Der er på den baggrund 226 boligafdelinger med 500 familieboliger eller derover i stikprøven. I andet trin har vi udtrukket en tilfældig stikprøve på 1.774 boligafdelinger blandt de afdelinger med under 500 familieboliger. Samlet set giver det en stikprøve på 2.000 boligafdelinger. I sidste trin har vi fjernet boligafdelinger med under 20 familieboliger samt boligafdelinger, der ikke administrerede familieboliger i 2010, men primært ældreboliger, ungdomsboliger, kollegier, erhvervslejemål, leje af garage, leje af p-plads mv. Efter de tre trin endte den samlede stikprøve på 1.694 boligafdelinger. Samtlige af disse afdelinger har fået tilsendt et elektronisk spørgeskema. Herudover har vi fra Landbyggefonden modtaget et datasæt, der indeholder forskellige oplysninger omkring boligafdelingerne, herunder antal familieboliger i afdelingen.

Spørgeskemaerne er sendt til boligorganisationerne, og vi har bedt forretningsfører/administrator i de pågældende boligorganisationer om at besvare spørgsmålene i forhold til de enkelte boligafdelinger. I rapporten omtaler vi fremover forretningsførere og administratorer for boligafdelingen som forretningsførere. Vi har ikke mulighed for at kontrollere for, hvordan de enkelte spørgeskemaer er blevet udfyldt. Vi kan derfor ikke vide, om besvarelserne beror på et skøn i forhold til afdelingen, eller om alle spørgsmål er besvaret faktuel.

BOKS 3.1

Boligafdelingerne versus boligorganisationerne.

Datamaterialet i undersøgelsen er indsamlet på afdelingsniveau og er indsamlet ved hjælp af et spørgeskema. Spørgeskemaet er sendt til den person, som administrerer den enkelte boligafdeling, hvilket ofte vil være en forretningsfører. Forretningsførerne har typisk til huse i boligorganisationerne og er derfor typisk bekendt med den konkrete boligorganisations holdning til og vurdering af udlejningsredskaberne. En boligorganisation har i mange tilfælde flere forretningsførere, og hver forretningsfører kan være ansvarlig for flere boligafdelinger. Forretningsføreren er blevet bedt om at udfylde et spørgeskema for hver af de afdelinger, som han eller hun er ansvarlig for blandt de til undersøgelsen udtrukne boligafdelinger. En forretningsfører kan således have besvaret mere end ét spørgeskema. Datamaterialet er således indsamlet blandt personer i boligorganisationerne, men er indsamlet på boligafdelingsniveau, idet den adspurgte skulle forholde sig til situationen i den enkelte konkrete boligafdeling.

Tabel 3.1 giver et overblik over svarprocenten i undersøgelsen. Ud af de 1.694 spørgeskemaer, vi har sendt ud, er 1.183 af spørgeskemaerne afsluttet, og yderligere 16 spørgeskemaer er delvist udfyldt. Spørgeskemaet

har været omfattende, og vi har derfor gjort det muligt for boligorganisationer at afbryde skemaet for at kunne genoptage det senere. Det har imidlertid medvirket til, at nogle af spørgeskemaerne kun er blevet besvaret delvist. Vi inddrager også disse besvarelser i undersøgelsen, da de stadig bidrager med information hertil. Det betyder også, at der er flere, der har svaret på de første spørgsmål i skemaet, og færre, der har svaret på de sidste spørgsmål i spørgeskemaet. Derfor vil beregningsgrundlaget variere igennem rapporten. Ved sammenkobling af de indsamlede spørgeskemadata og baggrundsdata fra Danmarks Statistik bortfalder yderligere 5 procent af afdelingerne. Det skyldes, at der ikke kan findes et match mellem disse afdelinger og registerdata. Dermed ender det samlede datagrundlag for rapporten på 1.140 boligafdelinger.

TABEL 3.1

Overblik over besvarelse af spørgeskema og endeligt datagrundlag for undersøgelsen. Antal og procent.

	Antal	Procent
<i>Boligafdelingerne</i>		
Bruttostikprøve	2.000	
Nettostikprøve	1.694	
Antal afsluttede besvarelser	1.183	
Antal delvise besvarelser	16	
Bortfald	495	
Samlet antal besvarelser	1.199	
Bortfald grundet registerdata	59	
Samlet datagrundlag for analysen	1.140	
Samlet datagrundlag ud af nettostikprøve		67
Samlet datagrundlag ud af samlet antal besvarelser		95
<i>Kommunerne</i>		
Nettoudtræk	98	
Antal afsluttede besvarelser	62	
Antal delvise besvarelser	8	
Samlet antal besvarelser	70	
Besvarelsesprocent ud af samlet antal kommuner		71

Kilde: Egne data.

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE BLANDT KOMMUNERNE

Vi har udsendt et spørgeskema til hver af landets 98 kommuner. Inden udsendelsen af spørgeskemaerne til kommunerne har vi ringet til hver enkelt kommune for at sikre os, at vi har sendt spørgeskemaet til den medarbejder, der sidder med området. Ud af de 98 kommuner har 70 kommuner besvaret spørgeskemaet, hvilket svarer til en svarprocent på 71. Imidlertid har otte kommuner kun besvaret spørgeskemaet delvist,

dvs. at 62 kommuner har svaret på samtlige spørgsmål i undersøgelsen. En oversigt herover fremgår af tabel 3.1.

REGISTERDATA

Kommunerne og boligafdelingernes besvarelse må anskues i den kontekstuelle sammenhæng, de indgår i. Konteksten indkredser vi via en række baggrundsvARIABLE dannet med udgangspunkt i oplysninger fra Danmarks Statistik. Disse baggrundsvARIABLE er med til at vise, hvilken beboersammensætning der karakteriserer de boligafdelinger og kommuner, hvor udlejningsredskaberne benyttes.

BaggrundsvARIABLENE er dannet ud fra registerdata, dvs. oplysninger Danmarks Statistik har indsamlet om henholdsvis kommunerne, boligorganisationerne og de personer, der bor i alment boligbyggeri. De baggrundsvARIABLE, vi danner, baseret på registerdata kan inddeles i to kategorier. Den første udgør boligafdelingernes såkaldte strukturelle karakteristika. Hertil henregnes kommunegrupper, afdelingens størrelse, byggeriets primære art samt opførelsesperioden for den overvejende del af boligafdelingens boliger. Den anden kategori udgør baggrundsvARIABLE, der beskriver boligafdelingernes beboersammensætning og kommunernes indbyggersammensætning. De er alle angivet som andele og omfatter:

- Andel beboere i de laveste indkomstgrupper
- Andel beboere uden beskæftigelse
- Andel beboere uden en kompetencegivende uddannelse
- Andel beboere med anden etnisk baggrund end dansk
- Andel beboere over 64 år
- Andel børnefamilier
- Andel enlige
- Andel beboere med minimum en dom inden for de seneste 3 år.

For nærmere oplysninger om baggrundsvARIABLENE, og hvilket register de er dannet på baggrund af, henvises der til Bilag 1.

BaggrundsvARIABLENE er endvidere dannet på baggrund af den lejepopulation, der er registreret med adresse i afdelingen det pågældende år. I udgangspunktet dannes baggrundsvARIABLENE med udgangspunkt i 2010, men for nogle variable foreligger oplysningerne ikke for 2010, men kun for 2008 eller 2009. Når det er tilfældet, har vi været nødsaget til at

bruge oplysningerne fra tidligere år. Se Bilag 1 for oplysning af årstal for de enkelte baggrundsvariable.

ET MÅL FOR GRAD AF UDSATHED I BOLIGAFDELINGERNE

Vi ønsker at se, om de boligafdelinger, der er mest udsatte i relation til beboersammensætning, også er de boligafdelinger, hvor forretningsførerne vurderer, at de største udfordringer ligger, de afdelinger, hvor udlejningsredskaberne oftest anvendes, samt hvordan udlejningsredskaberne vurderes i forhold til boligafdelingen. Vi udregner derfor for hver boligafdeling et mål for afdelingens grad af udsathed baseret på afdelingens beboersammensætning. Vi medtager til beregning af dette mål for graden af udsathed kun beboerne i den arbejdsdygtige alder, dvs. mellem 18 og 64 år. Endvidere udgår boligafdelinger med mindre end 20 beboere i alderen 18 og 64 år, da en lille ændring blandt så få beboere vil få meget stor betydning for afdelingens grad af udsathed. Graden af udsathed beregnes således på baggrund af 999 boligafdelinger.

Graden af udsathed udregnes på baggrund af fire dimensioner:

- Beboerens arbejdsmarkedstilknytning
- Beboerens etniske baggrund
- Om beboeren er enlig forsørger
- Om beboeren har fået en dom inden for de sidste 3 år.

De forskellige tilstande vægtes forskelligt også inden for hver enkelt dimension, se boks 3.2. Bestemmelsen af de forskellige vægte er dels baseret på, hvilke grupper reglerne for udlejningsredskaberne definerer som ressourcetsvage, dels på bidrag fra Landsbyggefonden og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Samtlige beboere vægtes efter alle fire kategorier. Hvis en given person inden for mere end én dimension har en tilstand, der vægtes over nul, er det summen af dimensionerne, der bestemmer, hvor 'udsat' den pågældende person er. For eksempel vil en beboer, der er kontanthjælpsmodtager, enlig forsørger og har modtaget en dom inden for de seneste 3 år veje tungere end en person, der modtager kontanthjælp, se boks 3.2.

Som mål for boligafdelingernes grad af udsathed anvendes summen af udsathed på beboerniveau divideret med antal beboere i boligafdelingen. Dette giver et samlet tal for boligafdelingens grad af udsathed. På baggrund af dette tal har vi opdelt afdelingerne i fire kategorier;

høj grad af udsathed, høj/mellem grad af udsathed, mellem/lav grad af udsathed og lav grad af udsathed. Høj grad af udsathed dækker over de 20 procent af boligafdelingerne, der har den højeste grad af udsathed, mens lav grad af udsathed dækker over de 20 procent af boligafdelingerne med den laveste grad af udsathed. De sidste 60 procent af boligafdelingerne er opdelt i den halvdel, der går fra den højeste grad af udsathed til gennemsnittet, og den halvdel, der går fra gennemsnittet mod den laveste grad af udsathed inden for de resterende 60 procent af boligafdelingerne. Se boks 3.2. for flere detaljer omkring udregningen.

BOKS 3.2

Beregning af grad af udsathed.

Vi udregner for hver boligafdeling et mål for afdelingens udsathed baseret på boligafdelingens beboersammensætning blandt beboere i alderen 18 og 64 år.

Graden af udsathed bestemmes på baggrund af fire dimensioner: beboernes arbejdsmarkedstilknytning, deres etniske baggrund, om de er enlige forsørgere, og om de har fået en dom inden for de seneste 3 år. De fire dimensioner indgår i et samlet mål for boligafdelingernes grad af udsathed. Vægtningen af de forskellige statusser fremgår af tabel nedenfor. Beboerne kategoriseres inden for hver af de fire dimensioner, og det samlede mål for den enkelte persons 'udsathed' kan være minimum 0 og maksimum 6.

TABEL

Vægtning ved udregning af boligafdelingernes grad af udsathed.

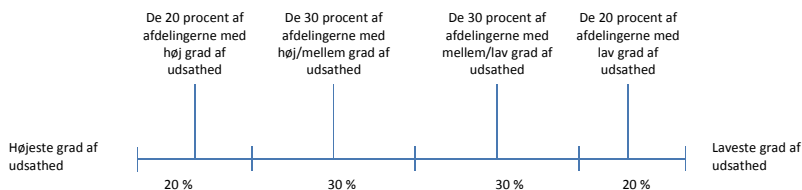
Gruppe	Vægtning
<i>Arbejdsmarkedstilknytning</i>	
Arbejdsløs min. halvt år	1
Kontanthjælpsmodtagere og andre	1,5
Førtidspensionister 50 år og derover	0,5
Førtidspensionister mellem 18 og 50 år	2,5
Mangler arbejdsmarkedsstatus	1,5
I arbejde	0
<i>Etnicitet</i>	
Indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande	1,5
Indvandrere og efterkommere fra vestlige lande	1
Dansk	0
<i>Familiestatus</i>	
Enlige med minimum et hjemmeboende barn	1
Børn over 17 år tilknyttet familier med enlige forsørgere	1
Øvrig familiestatus	0
<i>Domme for strafbart forhold</i>	
Tildelt en dom inden for de seneste 3 år	1
Har ikke modtaget en dom inden for de seneste 3 år	0

Boligafdelingers samlede grad af udsathed beregnes som summen af samtlige beboerers mål for 'udsathed' divideret med det samlede antal beboere.

Herefter inddeler vi boligafdelingerne i fire kategorier. De 20 procent boligafdelinger med den højeste grad af udsathed, de 20 procent boligafdelinger med den laveste grad af udsathed og de resterende 60 procent af boligafdelingerne i mellemkategorien deles op i to lige store dele; de 30 procent af boligafdelingerne med den højeste grad af udsathed inden for mellemkategorien og de 30 procent af boligafdelingerne med den laveste grad af udsathed inden for mellemkategorien. De 20 procent af afdelingerne, som har det højeste mål for udsathed, defineres som afdelinger med høj grad af udsathed. De næste 30 procent af boligafdelingerne defineres som afdelinger med høj/mellem grad af udsathed. De næste 30 procent af boligafdelingerne defineres som afdelinger med mellem/lav grad af udsathed. De resterende 20 procent af afdelingerne, som har det laveste mål for udsathed, defineres som afdelinger med lav grad af udsathed. Figuren nedenfor illustrerer denne fordeling af afdelingerne.

FIGUR

Opdeling af boligafdelingerne på baggrund af deres grad af udsathed.



Det mål for graden af udsathed, vi benytter i denne rapport, adskiller sig i nogle henseender fra de mål, der fx benyttes i relation til de forskellige udlejningsredskaber. I skrivende stund benyttes inden for almen boligudlejning to forskellige definitioner af udsatte boligafdelinger. Den første definition findes i regelsættet for kombineret udlejning, her kan kombineret udlejning kun anvendes i store afdelinger med en høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet. For kombineret udlejning er det alene beboernes arbejdsmarkedstilknytning, der bestemmer, om kombineret udlejning kan anvendes i boligafdelingen. Således indgår i definitionen af udsatte områder, der kan anvende kombineret udlejning, kun én af de fire dimensioner, der anvendes i vores definition af grad af udsathed, nemlig beboernes arbejdsmarkedstilknytning. Den anden definition på udsatte boligafdelinger vi finder inden for almen boligudlejning, er definitionen af ghettoområder. Ghettoområder defineres som områder, der opfylder mindst to af følgende tre kriterier; andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 procent, andelen af beboere i alderen 18-64 år uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse overstiger 40 procent, og andel dømte for overtrædelse af straf-

feloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer pr. 10.000 beboere over 17 år overstiger 270 personer. De sidste to kriterier opgøres som et gennemsnit over de sidste 4 år.

Det mål for graden af udsathed, vi arbejder med her i rapporten, minder således mest om den definition, der anvendes i relation til ghettoområder, uden at de dog er identiske. Blandt andet adskiller det mål, der anvendes i denne rapport for boligafdelingernes grad af udsathed, sig på flere punkter. For det første beregnes dette mål alene på de boligafdelinger, der indgår i datamaterialet, der ligger til grund for denne rapport. Da vi inddeler boligafdelinger procentvis i forhold til hinanden og definerer de fire kategorier inden for vores datasæt, vil der pr. automatik være en andel på 20 procent af boligafdelingerne, der defineres med en høj grad af udsathed. De boligafdelinger, vi i vores datamateriale definerer, har en høj grad af udsathed, vil ikke nødvendigvis blive defineret med en høj grad af udsathed, hvis samtlige almene boligafdelinger var inkluderet i målet for graden af udsathed. Vi ser dog i næste afsnit, at vores datagrundlag i høj grad kan antages at være repræsentativt i forhold til samtlige almene boligafdelinger, og vi forventer derfor ikke, at kategoriseringen ville ændre sig væsentligt, såfremt beregningen var foretaget på baggrund af alle boligafdelinger. For det andet adskiller det anvendte mål i denne rapport sig ved, at det er mere nuanceret end både definitionen for kombineret udlejning og for ghettoområder. I det mål, vi anvender i rapporten, vægtes de forskellige tilstande af 'uden for arbejdsmarkedet' forskelligt. Således vægtes eksempelvis kontanthjælpsmodtagere højere end personer, der er arbejdsløse med en forsikring. Herudover medtages i udregningen af grad af udsathed kategorien familiestatus, der hverken indgår i målene for kombineret udlejning og ghettoområder. Dermed bidrages med en ekstra dimension i udregningen af boligafdelingens grad af udsathed.

REPRÆSENTATIVITET OG BORTFALD

For at vurdere om boligafdelingerne, der indgår i undersøgelsen, udgør et repræsentativt udsnit for boligafdelingerne i den samlede almene sektor, har vi udført en repræsentativitetsanalyse. For at styrke analysen har vi lagt en række restriktioner ned over det anvendte datasæt. Således medtages kun de boligafdelinger, der har familieboliger blandt deres boliger, de boligafdelinger, der har over 20 boliger, samt de boligafdelinger, hvor der bor over 20 beboere. Disse grænser har vi indført, fordi en lille

ændring i små boligafdelinger med få beboere kan have en uforholdsmæssig stor effekt på analysen. Ved at kombinere datasættene fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og Landsbyggefonden får vi 9.450 boligafdelinger. Efter at have afgrænset data ud fra de ovenstående kriterier har vi et datasæt på 4.411 boligafdelinger. For detaljer omkring datasorteringsprocessen, se Bilag 1.

Repræsentativitetstesten fremgår af bilagstabel B1.1. Her sammenlignes den samlede population af almene boliger efter sortering med det endelige datagrundlag for rapporten. Heraf fremgår det, at boligafdelinger fra hovedstadsområdet er svagt overrepræsenteret i datagrundlaget. I den samlede population udgør hovedstadsområdet 13 procent mod 17 procent i datagrundlaget. Boligafdelinger med en boligmasse, der primært er opført i perioden 1955-1975, og boligafdelinger, der udelukkende administrerer etageejendomme, er ligeledes svagt overrepræsenteret i datagrundlaget.

Hvad angår beboersammensætningen, er afdelinger med en høj andel af beboere henholdsvis i lavindkomstgruppen, med anden etnisk baggrund end dansk samt beboere, der har fået en dom, lettere overrepræsenteret i datagrundlaget. Variationen ligger mellem 1 og 3 procentpoint. Desuden er afdelinger i mellemgruppen med hensyn til andelen af beboere uden beskæftigelse og uden en kompetencegivende uddannelse henholdsvis i kategorierne mellem 20 og 40 procent og mellem 35 og 60 procent overrepræsenteret. Her ligger variationen på henholdsvis 3 og 5 procentpoint. Vi finder videre, at datagrundlaget er repræsentativt i relation til andelen af børnefamilier og enlige.

Den lille skævhed i datagrundlagets repræsentativitet kan både ligge i udvælgelsesproceduren og i en tilbøjelighed til, at forretningsførerne for en særlig gruppe af boligafdelinger har undladt at besvare spørgeskemaet. For at belyse dette foretager vi en bortfaldsanalyse. I bortfaldsanalysen ser vi på, om der er nogle mærkbare forskelle mellem de boligafdelinger, vi har udtrukket til undersøgelsen, og de boligafdelinger, der deltager i undersøgelsen. Således kan vi se, om der er systematisk forskel i de boligafdelinger, der deltager, og de boligafdelinger, der ikke deltager. I bortfaldsanalysen finder vi færre, men dog enkelte forskelle mellem boligafdelinger i datagrundlaget og bortfaldne boligafdelinger. Især boligafdelinger i hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg Kommune samt kommuner med byer over 20.000 indbyggere har und-

ladt at besvare undersøgelsesspørgsmålene. Der er dog ikke nogen af kommunegrupperne, der skiller sig særligt ud.

I relation til boligafdelingernes beboersammensætning finder vi for samtlige forhold, med undtagelse af andelen af beboere i beskæftigelse, at stikprøven og det endelige datagrundlag ikke varierer væsentligt. Boligafdelinger med en andel af beboerne uden beskæftigelse på mellem 20 og 40 procent har en højere svarprocent end boligafdelinger med en andel af beboere uden beskæftigelse på over 40 procent.

De variationer, vi ser mellem den samlede population og det endelige datagrundlag, er meget små. Det kan derfor konkluderes, at datagrundlaget i overvejende grad er repræsentativt for den samlede population af almene familieboliger med over 20 boliger.

INTERNATIONAL ERFARING

Det er overordnet meget svært at sammenligne den danske almene sektor med udenlandske boligsektorer. Boligmarkedet er generelt set et meget reguleret marked, og reglerne varierer fra land til land. I nogle lande er den boligsociale sektor offentlig og i andre lande privat. Denne heterogenitet gør, at det er særdeles omfattende at sammenligne udenlandsk erfaring med dansk erfaring. Vi nøjes derfor her med at trække enkelte generelle linjer op og fremhæve enkelte eksempler på, hvordan boligsocial udlejning benyttes i andre lande.

Overordnet set har der været en tendens til at forsøge at skabe boligområder, hvor folk med forskellig økonomisk, social og kulturel baggrund og forskellige ressourceniveauer bor sammen. De primære instrumenter, der finder anvendelse, benytter sig overordnet set af to forskellige tilgange til at skabe en balanceret beboersammensætning. Ofte benytter landene en kombination af instrumenter fra de to tilgange.

Den første tilgang søger at påvirke boligområdernes beboersammensætning gennem indførelse af udlejningsredskaber, ofte inden for udvalgte boligafdelinger eller boligområder. Udlejningsredskaberne tilrettelægges ofte således, at ressourcestærke borgere tilbydes særlige fordele ved indflytning i boligområder, der ellers er præget af ressourcetsvage beboere. Det er hermed hensigten at øge andelen af førstnævnte gruppe i boligområdet. Dette opnås ofte gennem en fordelagtig ventelisteplacering af borgere, der inden for givne kriterier vurderes som ressourcestær-

ke. Andre boligsociale udlejningsredskaber kan desuden medvirke til, at bestemte beboere, der inden for givne kriterier vurderes som ressourcetsvage, i begrænset omfang anvises en bolig i specifikke boligområder, hvor andelen af ressourcetsvage beboere vurderes som høj. Hvis fx et område er præget af en høj kriminalitetsrate, kan ansøgere med en plettet straffeattest afvises. Eksempler på lande, der benytter regler af denne type, er Danmark, Frankrig (Blanc, 2009) og USA (Goetz, 2002).

Den anden tilgang fordrer ændringer i variationen af boligtyper i boligområdet. Ved at nedrive, opføre og istandsætte forskellige boligtyper søger man at opnå en balanceret beboersammensætning i boligområdet, idet man antager, at forskellige typer af boliger tiltrækker beboere med forskelligt ressourceniveau. Eksempler på lande, der benytter sig af disse instrumenter, er Frankrig (Blanc, 2010), USA (Vale & Graves, 2010), Storbritannien (Kleinhaus, 2004) og Nederlandene (Kleinhaus, 2004).

EKSEMPLER PÅ BOLIGSOCIAL UDLEJNING I UDLANDET

Det seneste politiske udspil i Frankrig fra 2000 er *Solidarité et Renouvellement Urbain* (solidaritet og urban fornyelse), herefter SRU. Hensigten med SRU er at afvikle eksisterende franske ghettoer og forebygge dannelsen af nye ghettoer gennem en målsætning om, at 20 procent af den samlede boligmasse i samtlige kommuner i Frankrig skal være almene boliger. Dette mål skal indfries inden 2020. Det primære instrument til ændring og balancering af beboersammensætningen i de udsatte boligområder er at give middelklassen fortrinsret til boligerne, således at de fattige og folk med anden etnisk baggrund står længere tid på ventelisten (se Blanc, 2010). Den franske ordning minder således i høj grad om den danske ordning om fleksibel udlejning, dog skal det understreges, at en dansk ghetto og en fransk ghetto ikke er sammenlignelige, det er kun idéen bag ordningen, der minder om den danske. Se forklaring på fleksibel udlejning i kapitel 4.

USA lancerede i 1992 et program med navnet HOPE VI (Håb 6). Målet for HOPE VI er at omdanne særligt socialt udsatte almene boligområder til boligområder med en balanceret beboersammensætning. HOPE VI har til dette formål oprettet en pulje, der kan bidrage med økonomiske midler til socialt boligbyggeri i boligområder, der vurderes som værdige hertil. Puljerne, der kan søges, dækker områderne fornyelse, nedrivning, hovedgader og planlægning (Vale & Graves, 2010).

I USA har de endvidere erfaringer med to programmer, der har til formål at få resourcesvage beboere til at flytte ud af deres bolig. Der er tale om et såkaldt ufrivilligt og et frivilligt program. Det ufrivillige program er en udløber af HOPE VI. Ofte sker den ufrivillige flytning som konsekvens af nedrivning eller omdannelse af boligerne fra offentlige til private. Her vil beboerne modtage assistance fra staten til at flytte til et nyt sted.

Programmet bag den frivillige flytning kaldes *Moving to Opportunity* (flytning til muligheder) og giver lavindkomstfamilier i fattige områder mulighed for frivilligt at flytte ind i de såkaldte sektion 8-boliger samt hjælp til selve flytningen. Sektion 8-boliger er privatejede boliger, hvor staten substituerer beboerens husleje og fungerer som garant for beboeren (Goetz, 2002).

REGLERNE FOR UDLEJNINGSDREDSKABERNE

I dette kapitel gennemgår vi reglerne for de forskellige udlejningsredskaber, som de så ud i 2010. Grunden til, at vi gennemgår reglerne for 2010, skyldes, at det er det år, vi analyserer i rapporten. Vi ser efterfølgende på, hvordan reglerne har ændret sig i 2011. Vi gennemgår reglerne for følgende otte udlejningsredskaber:

- Almindelig venteliste
- Kommunal anvisningsret til almene boliger
- Fleksibel udlejning
- Beboermaksimum
- Kombineret udlejning
- Tomme boliger
- Flyttehjælp
- Offentlig annoncering.

Formålet med udlejningsredskaberne er at give kommunerne et værktøj til at fremme en mere positiv afbalanceret beboersammensætning i boligafdelinger, som har problemer relateret til beboersammensætningen, eller som led i en forebyggende indsats. Kommunen kan således bruge udlejningsredskaberne til at styrke beboersammensætningen i de svage boligafdelinger ved at give fortrinsret til de mere ressourcestærke boligsøgen-

de og til at inddrage mere velfungerende boligafdelinger til løsning af de boligsociale opgaver. Vi vil derfor gennemgå reglerne med fokus på deres formål. Nogle af reglerne administreres af kommunerne, andre administreres af boligafdelingerne, men fælles for dem alle er, at de kun kan anvendes, hvis kommunalbestyrelsen giver tilladelse til det. Ofte vil indførelsen af reglerne foregå som et samarbejde mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne.

REGLER FOR UDLEJNINGSDREDSKABER GÆLDENDE I 2010

Vi gennemgår her reglerne for udlejningsredskaberne, som de så ud i 2010.

REGLER FOR ALMINDELIG VENTELISTE

Som udgangspunkt udlejer de almene boligorganisationer almene boliger til boligsøgende, der er optaget på venteliste, og som har behov for en bolig. Alle kan skrive sig på venteliste til en almen familiebolig, og boligerne udlejes efter anciennitet. Ved optagelse på ventelisten betales et mindre gebyr, og derefter betales et årligt ajourføringsgebyr, der dækker boligorganisationens omkostninger. Betales gebyret ikke, slettes den boligsøgende af ventelisten. Langt de fleste boliger udlejes via almindelig venteliste. Herudover har boligorganisationerne en oprykningsventeliste, den kan beboerne blive skrevet op på, hvis de i forvejen har en bolig i boligorganisationen og ønsker at flytte til en anden bolig i samme boligorganisation. Denne ret gælder kun, hvis den bolig, der flyttes fra, bliver tom. Således kan man ikke benytte oprykningsretten ved skilsmisse eller lignende.

REGLER FOR KOMMUNAL ANVISNINGSRET TIL ALMENE BOLIGER

Ifølge almenboligloven (Almenboligloven, LBK nr. 1040, 2010, § 59) skal de almene boligorganisationer efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene bolig til rådighed for kommunal anvisningsret. Herudover kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne indgå en aftale om, at boligorganisationerne stiller ledige boliger til rådighed for kommunen. Der er ingen begrænsning på, hvor stor en andel af de ledige boliger der kan indgås aftale om at stille til rådighed

for kommunen. Således kan kommunen få op til 100 procent af de ledige boliger stillet til rådighed. Kommunal anvisningsret blev indført i 1984.

Formålet med kommunal anvisningsret er i udgangspunktet at løse påtrængende boligsociale opgaver, herunder særligt at skaffe boliger til borgere med et akut boligbehov. Kommunen har ikke en egentlig forpligtelse til at anvise boliger til boligløse, kommunen har dog en forpligtelse til at anvise midlertidig husly til husvilde. Bestemmelsen om den kommunale anvisningsret blev udvidet i 2006, således at kommunen også skal tage hensyn til boligområdet og beboersammensætningen, når de benytter sig af den kommunale anvisningsret. Hermed har kommunen mulighed for at bruge anvisningsretten til at ændre beboersammensætningen i en udsat boligafdeling.

Ved ikke at anvise resourcesvage beboere til en i forvejen belastet afdeling og ved at anvise resourcestærke beboere til problemramte områder kan kommunen bruge den udvidede kommunale anvisning til at arbejde målrettet for en mere socialt balanceret beboersammensætning i de almene boligafdelinger i kommunen. Det er op til kommunen at vurdere, hvem der skal anvises til hvilke områder.

Anvisningen skal altid ske på en konkret vurdering af den boligsøgendes behov. Derfor er der heller ikke en egentlig kommunal venteliste. Men kommunen skal ikke kun tage hensyn til den boligsøgendes behov, den skal også tage beboersammensætningen med i sin vurdering.

Når kommunen anviser en lejer via kommunal anvisning, garanterer kommunen for boligtagers opfyldelse af de kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Hvis kommunen ikke ønsker at anvise en lejer, går boligerne tilbage til boligorganisationen og udlejes efter ventelisten. Det er ikke tilladt at lade boligerne stå tomme, hvis de kan lejes ud.

Kommunal anvisning er yderligere blevet udvidet pr. 1. januar 2006 med en kommunal mulighed for at tilbyde bestemte beboere at fraflytte et boligområde. Kommunen har mulighed for at anvise personer, der allerede bor i almene boligområder, til en anden bolig i kommunen. Idéen bag er at stimulere fraflytningen af bestemte grupper. Kommunen har mulighed for at styrke beboersammensætningen ved fx at tilbyde resourcesvage beboere en bolig i en anden boligafdeling i kommunen. Det er dog frivilligt, om beboeren vælger at tage imod tilbuddet. Denne mulighed kan evt. suppleres med flyttehjælp, hvor kommunen kan tilbyde

hel eller delvis dækning af udgifter til flytning. Udlejningsredskabet flyttehjælp beskrives senere i dette kapitel.

REGLER FOR FLEKSIBEL UDLEJNING

Med reglerne om fleksibel udlejning kan almene familieboliger udlejes efter særlige kriterier, som er aftalt mellem kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation (jf. Almenboligloven, LBK nr. 1040, 2010, § 60).

Der er ingen begrænsninger for, hvilke kriterier der aftales. Dog må der ikke ske diskrimination over for bestemte grupper grundet race, hudfarve, afstamning eller national/etnisk oprindelse. Hvor mange boliger der udlejes efter fleksibel udlejning, aftales mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen. Med fleksibel udlejning får bestemte grupper således fortrinsret på ventelisten til en andel af de ledige boliger.

Fleksibel udlejning blev indført pr. 3. juni 2000 efter forsøg i lidt over 50 boligorganisationer. Forsøgene blev gennemført i en 2- eller 3-årig periode fra 1999. Der er således et vist overlap mellem forsøg og indførelse af den fleksible udlejning.

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne aftaler for den enkelte afdeling, hvor stor en andel af de ledige boliger der kan udlejes via fleksibel udlejning. Indtil 2010 kunne aftalen om fleksibel udlejning indgås for op til 90 procent af en boligafdelings ledige boliger. De resterende 10 procent skulle udlejes alene efter anciennitet. I 2010 blev loven justeret, således at aftalen om fleksibel udlejning kan indgås med op til 100 procent af de ledige boliger. Den andel af boliger, der ikke udlejes via fleksibel udlejning, udlejes på almindelig vis eller via andre udlejningsredskaber. Er der eksempelvis etableret kommunal anvisningsret til hver fjerde lejlighed eller kommunal anvisning til et antal lejligheder, skal disse boliger fraregnes i den andel, der kan udlejes efter fleksibel udlejning.

Eksempler på særlige kriterier for fleksibel udlejning kan være fortrinsret for pendlere, personer i beskæftigelse, unge under uddannelse, ældre, der ønsker en ny bolig, tilflyttere med beskæftigelse i kommunen eller særlige grupper, fx boligsøgende med fysiske eller psykiske handicap.

REGLER FOR BEBOERMAKSIMUM

Kommunerne har mulighed for at indføre en grænse for beboertætheden i udlejningsboligerne i kommunen. Loven om beboermaksimum trådte i kraft den 3. juni 2000. Reglerne om beboermaksimum indebærer, at et

lejemål ikke må udlejes til eller bebos af flere end to personer pr. beboelsesrum. Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis denne husstandsforøgelse skyldes børn eller en tilkommende ægtefælle/samlever. I visse tilfælde kan kommunen også vælge at give dispensation fra reglerne. Det gælder, hvis syge eller gamle plejekrævende slægtninge skal flytte ind, eller hvis andre sociale hensyn tvinger beboerne til en husstandsforøgelse. Dog er det et krav, at der skal være mindst 20 kvadratmeter til rådighed pr. person (jf. Boligreguleringsloven, LBK nr. 962, § 52 a-b). Beboermaksimum gælder ikke for de husstande, der før indførelsen af reglerne var for store.

Hvis kommunen har indført muligheden for beboermaksimum, kan den enkelte boligorganisation i kommunen vælge at tilmelde sine ejendomme til ordningen – i så fald vil alle organisationens ejendomme være omfattet af ordningen.

REGLER FOR KOMBINERET UDLEJNING

Formålet med kombineret udlejning er at give kommunen mulighed for at styrke beboersammensætningen i områder, hvor andelen af beboere med svag tilknytning til arbejdsmarkedet er høj. Med kombineret udlejning kan kommunalbestyrelsen beslutte, at modtagere af kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse skal afvises ved udlejning af almene boliger i afdelinger med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet. Boligsøgende, der stod på ventelisten, da kommunalbestyrelsen besluttede at indføre kombineret udlejning, og som afvises fra en ledig bolig, skal have anvist en erstatningsbolig. Det er således kommunen, der både afviser de boligsøgende og finder en anden bolig til den boligsøgende. Kombineret udlejning trådte i kraft pr. 1. juni 2005.

Kombineret udlejning kan anvendes i boligområder, der opfylder specifikke kriterier vedrørende beboersammensætning og beboerantal (jf. Almenboligloven, LBK nr. 1040, 2010, § 51 b). Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (tidligere Socialministeriet) offentliggør hvert år en opgørelse over de boligafdelinger, som er omfattet af kombineret udlejning. Kombineret udlejning kan anvendes i områder, der opfylder en af følgende to betingelser:

- Fysisk sammenhængende almene boliger, hvor der bor mindst 1.000 beboere i afdelingen tilsammen, og hvor mindst 40 procent af bebo-

erne i alderen 18-64 år i afdelingerne tilsammen står uden for arbejdsmarkedet

- Fysisk sammenhængende almene boliger, hvor der bor mindst 5.000 beboere i afdelingerne, og hvor mindst 30 procent af beboerne i alderen 18-64 år i afdelingerne tilsammen står uden for arbejdsmarkedet.

Det er muligt at få godkendelse til, at afdelinger med indbyrdes geografisk tilknytning kan betragtes som et område, selvom afdelingerne ikke er fysisk sammenhængende.

Ved kombineret udlejning skal boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger afvise den boligsøgende, når den boligsøgende og den boligsøgendes evt. ægtefælle har modtaget kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse i mindst 6 sammenhængende måneder. De 6 sammenhængende måneder beregnes fra første hele kalendermåned, hvorfra personen er berettiget til at modtage kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse. Perioden afbrydes, hvis personen i en hel kalendermåned ikke har modtaget kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse. Med ægtefælle sidestilles registrerede partnere og personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende.

Hvis den boligsøgende er på kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse og har en ægtefælle eller samlever, kan den boligsøgende kun afvises, hvis begge har modtaget kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse i mindst 6 sammenhængende måneder.

Anvisningen af en anden bolig skal så vidt muligt ske senest 6 måneder efter den dato, hvor den boligsøgende modtager meddelelsen om afvisning. Kan boligen ikke udlejes til andre boligsøgende på ventelisten, lejes boligen ud til boligsøgende, der modtager kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelser, også selvom vedkommende er omfattet af kriterierne for afvisning.

Hvis kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om anvendelsen af kombineret udlejning, mens det pågældende boligområde opfyldte betingelserne og var optaget på listen, kan kombineret udlejning fortsat anvendes, så længe kommunalbestyrelsen vurderer, at der er behov for det.

Hvert 5. år skal kommunalbestyrelsen dog foretage en evaluering af beboersammensætningen i området med henblik på at vurdere, om der fortsat skal ske afvisning af de omtalte grupper. Herudover kan mini-

steriet for By, Bolig og Landdistrikter kræve, at kommunalbestyrelsen tilbagekalder sin beslutning, når der indtræder en væsentlig forbedring af beboersammensætningen.

REGLER FOR TOMME BOLIGER

Reglerne for kombineret udlejning blev justeret i december 2009. Justeringen indebar, at hvis boligen ikke kan lejes ud til andre boligsøgende på ventelisten end modtagere af kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse, så kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftale at undlade at udleje boligen i op til 6 måneder efter, at boligen er blevet ledig. Det er dog en betingelse, at der iværksættes en ekstraordinær indsats for at udleje boligerne til personer, der ikke er på kontanthjælp, starthjælp og introduktionsydelse. Disse boliger kan lejes ud via offentlig annoncering, her vil reglerne for offentlig annoncering gælde. Disse regler gennemgås senere i dette kapitel.

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler, om den ene part eller parterne i forening afholder udgifterne til lejetab i den periode, hvor boligerne står tomme. Afdelingen, hvori de tomme boliger ligger, må ikke belastes af lejetabet.

Baggrunden for forslaget er, at der i nogle af de mest udsatte boligområder ikke er andre på ventelisten end kontanthjælpsmodtagere m.fl., hvilket betyder, at kombineret udlejning ikke har den ønskede effekt, idet der således fortsat vil flytte kontanthjælpsmodtagere m.fl. til området. I en sådan situation kan man ved at lade boligerne stå tomme gøre det muligt at gå nye veje for at tiltrække ressourcerstærke beboere til et område.

REGLER FOR FLYTTEHJÆLP

I januar 2006 blev det muligt for kommunerne aktivt at stimulere fraflytningen i et alment boligområde med behov herfor. Kommunerne fik mulighed for at yde flyttehjælp til beboerne i form af et økonomisk tilskud til lejernes flytteudgifter, hvis den nye bopæl ligger i samme kommune som den gamle bopæl.

Idéen bag ordningen er, at man kan stimulere fraflytningen fra et område, hvis man ønsker at ændre beboersammensætningen.

Flyttehjælp er en frivillig ordning, så det er op til kommunerne selv, om de vil benytte sig af ordningen. Det er ligeledes frivilligt, om lejeren ønsker at tage imod flyttehjælp.

Kommunen kan frit vurdere og bestemme, hvor der er behov for flyttehjælp, dvs. i hvilke områder eller afdelinger en stimulering af fraflytningen vil være fordelagtig. Kommunen kan også fastsætte kriterier for, hvilke beboere der skal have mulighed for flyttehjælp. Det kan fx være personer uden for arbejdsmarkedet eller beboere med en årsindkomst under et vist niveau. Tilbuddet kan ligeledes afgrænses til kun at gælde for personer, der flytter til mere velfungerende boligområder.

REGLER FOR OFFENTLIG ANNONCERING

En kommunalbestyrelse kan sammen med en almen boligorganisation aftale at benytte offentlig annoncering uden om den almindelige venteliste. Annoncering kan kun anvendes i problemramte boligafdelinger (jf. Almenboligloven, LBK nr. 1040, 2010, § 60 a). Ved en problemramt afdeling forstås en afdeling, hvor der konstateres væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

Hvis der er indgået aftale om offentlig annoncering, kan op til 50 procent af de ledige boliger udlejes på denne måde. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale kriterier for, hvem boligerne kan udlejes til. Kriterierne offentliggøres senest samtidig med annonceringen af de ledige boliger. Hvis flere boligsøgende ønsker at leje en bolig og opfylder eventuelle kriterier, trækker boligorganisationen lod om, hvem boligen udlejes til.

Formålet med annonceringen er at øge tilgængeligheden til almene boliger for akut boligsøgende, der ikke kan få anvist en bolig af kommunen, og at tiltrække flere ressourcestærke beboere. Reglen om offentlig annoncering trådte i kraft pr. 10. december 2009.

ÆNDRING I REGLERNE FOR UDLEJNINGSREDSKABERNE I 2011

I 2011 er Almenboligloven blevet ændret på en række områder (jf. Almenboligloven, LBK nr. 884, 2011). Den største ændring er indførelsen af en definition på ghettoer. Der er nu blevet indført en række kriterier for, hvornår et boligområde er særligt udsat, disse områder bliver defineret som en ghetto. Derudover er der blevet indført en række kriterier for,

hvem der kan flytte ind i de såkaldte ghettoområder. Herudover er reglerne for kombineret udlejning blevet skærpet, og i en kommune, hvor der er indgået en aftale om anvendelse af udlejningsredskaberne, som omfatter mere end halvdelen af kommunens almene familieboliger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at aftalen skal gælde alle boligorganisationer i kommunen.

INDFØRELSEN AF GHETTOBEGREBET

Ved et ghettoområde forstås en fysisk sammenhængende almen boligafdeling med mindst 1.000 beboere, som opfylder mindst to af følgende tre kriterier:

- Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 procent
- Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 procent – opgjort som gennemsnit over de seneste 4 år
- Antal dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer pr. 10.000 beboere på 18 år eller derover overstiger 270 personer – opgjort som et gennemsnit over de seneste 4 år.

Endvidere må kommunen ikke anvise boligsøgende til ledige boliger i de udnævnte ghettoområder via kommunal anvisning, hvis bare et medlem af husstanden:

- Er dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen
- Er under 18 og dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institution
- Inden for de seneste 6 måneder har fået sit lejemål ophævet som følge af grove overtrædelser af god skik og orden
- Ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union eller er omfattet af aftalen om Det Europæiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz.

Hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at der ikke er mulighed for at anviser ledige boliger til den ovennævnte gruppe andre steder end i et ghetto-

område, skal kommunalbestyrelsen anvisе en ledig bolig i et ghettoområde.

ÆNDRINGER I KOMBINERET UDLEJNING

Per 1. januar 2011 har kommunalbestyrelsen også fået mulighed for at beslutte, at boligorganisationerne ud over at afvise en boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle, hvis de i 6 sammenhængende måneder har modtaget kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse, også kan afvise boligsøgende, som modtager førtidspension eller i 6 sammenhængende måneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge eller sygedagpenge.

Endvidere betyder lovændringen i 2011, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne kan undlade at udleje tomme boliger i op til 12 måneder, indtil 2011 var det kun 6 måneder.

SAMLET UDLEJNINGSAFTALE

Hvis kommunalbestyrelsen har indgået en samlet aftale med boligorganisationerne i kommunen om kommunal anvisning, fleksibel udlejning og offentlig annoncering, der omfatter mere end 50 procent af kommunernes almene familieboliger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at den aftalte anvendelse af de nævnte udlejningsredskaber skal benyttes af samtlige boligorganisationer i kommunen – også de boligorganisationer, der ikke frivilligt har valgt at være en del af aftalen. Hensigten er at få de vel fungerende boligafdelinger til at bidrage til at forbedre kommunens mulighed for at styre beboersammensætningen. Sådan at der opnås en afbalanceret beboersammensætning i alle kommunens boligafdelinger. Beslutningen bortfalder, hvis den indgåede aftale ikke længere omfatter minimum 50 procent af familieboligerne i kommunen.

UDFORDRINGER OG MÅLSÆTNINGER

De boligsociale udlejningsregler, der er gennemført i perioden 2000-2010, har alle til hensigt at give boligorganisationerne og kommunerne mulighed for at regulere beboersammensætningen i boligafdelingerne. Igen- nem spørgeskemaet afdækker vi en række af de udfordringer, som bolig- afdelingerne og kommunerne selv vurderer, de står over for. Endvidere belyser vi boligafdelingernes vurdering af beboersammensætningen og eventuelle implikationer i forhold til beboersammensætningen. Afslut- ningsvis ser vi på kommunernes boligsociale mål.

UDFORDRINGER I ALMENE BOLIGER

VURDERING AF BOLIGAFDELINGERNES STRUKTURELLE UDFORDRINGER

For at uddybe de problemstillinger boligorganisationerne står over for i forhold til den enkelte boligafdeling, har vi i spørgeskemaet spurgt for- retningsførerne for de enkelte boligafdelinger til de udfordringer, der er i den enkelte boligafdeling. Vi har dels spurgt til udfordringer med lejlig- hedssammensætningen og udlejning af afdelingens boliger, dels til udfor- dringer relateret til beboersammensætningen. Tabel 5.1. viser en samlet

oversigt over, hvordan forretningsførerne vurderer de udfordringer, boligafdelingerne står over for.

Overordnet set vurderer forretningsførerne, at langt størstedelen af afdelingerne ikke står over for væsentlige udfordringer. Der er kun fire områder, hvor forretningsførerne vurderer, at boligafdelingerne har lidt flere udfordringer. Det drejer sig om små boliger, lange ventelister, at lejlighederne har en dårlig/utidssvarende stand, samt problemer med at få udlejet lejligheder med en høj husleje.

TABEL 5.1

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsføreren vurderer, at der er en række udfordringer i forhold til lejlighedssammensætningen og udlejning af afdelingens boliger. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt
For mange små boliger	4	13	19	58	6	100
For mange store boliger	1	5	18	71	5	100
Lejlighedssammensætningen er ensidig	4	12	21	56	7	100
Lange ventelister	18	26	19	32	5	100
Ensidig søgning til boligafdelingen	2	11	22	38	27	100
Problemer med at få udlejet 1-2-vær. lejligheder	3	10	19	61	7	100
Problemer med at få udlejet 3-vær. lejligheder	3	11	18	64	5	100
Problemer med at få udlejet lejligheder med 4 eller flere værelser	2	9	14	64	10	100
Problemer med at få udlejet lejligheder med en høj husleje	6	15	18	51	9	100
En del af lejlighederne har en dårlig/utidssvarende standard	5	15	24	48	9	100
Boligområdets beliggenhed vanskeliggør udlejningen	4	7	17	67	5	100
Boligområdets omdømme vanskeliggør udlejningen	4	8	14	69	5	100

Anm.: Beregningsgrundlaget for samtlige spørgsmål er 1.138 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

Af tabel 5.1. fremgår det, at lange ventelister er en udfordring i en stor andel af afdelingerne. For 44 procent af boligafdelingerne angives det således, at lange ventelister i høj eller i nogen grad er en udfordring.

Ensidig søgning til boligafdelingerne er den udfordring, langt de fleste forretningsførere har sagt 'ved ikke' til. Det kan være et tegn på, at man i boligorganisationerne ikke kender sammensætningen af de personer, der står på venteliste til boligafdelingerne.

BOLIGAFDELINGERNE OPDELT PÅ GRAD AF UDSATHED

Når man ser på, hvordan udfordringerne vurderes for boligafdelingerne opdelt på deres grad af udsathed, tegner der sig et klart billede af, at de afdelinger med en høj grad af udsathed har flest udfordringer. For at få indblik i om de afdelinger med den højeste grad af udsathed også er de afdelinger, der står over for flest udfordringer, ser vi på, hvordan udfordringerne vurderes for boligafdelingerne opdelt på deres grad af udsathed. I figur 5.1 ses de seks udfordringer, som det vurderes, at flest boligafdelinger har. I figur 5.2 ses de seks udfordringer, som det vurderes, færrest boligafdelinger har. Dog forekommer udfordringer i forhold til lange ventelister primært i afdelinger med en lav grad af udsathed. En forklaring kan være, at boligafdelinger med en lav grad af udsathed er mere attraktive end boligafdelinger med en høj grad af udsathed. Derfor vil søgningen og dermed også ventelisten være større i en afdeling med en lav grad af udsathed.

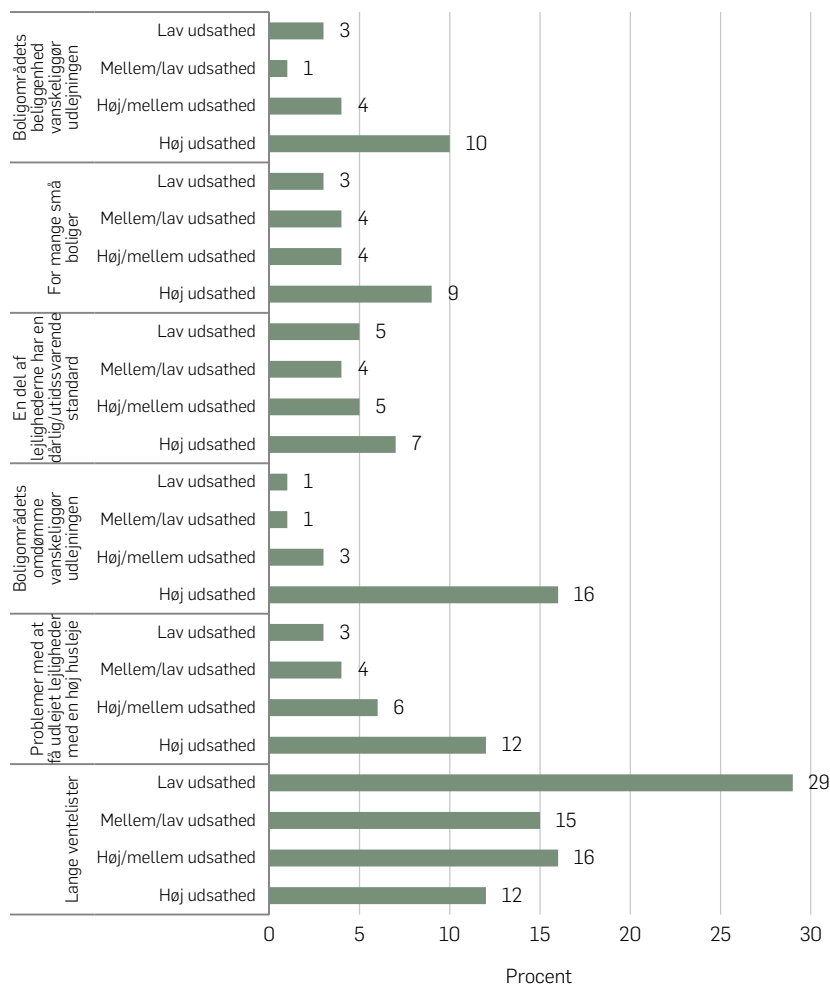
Afdelinger med en lav grad af udsathed skiller sig særligt ud fra de øvrige afdelinger ved i vidt omfang at have følgende udfordringer: boligområdets omdømme vanskeliggør udlejning, problemer med at få udlejet lejligheder med en høj husleje, boligområdets beliggenhed vanskeliggør udlejningen, problemer med at få lejet de store lejligheder ud (tre værelser og derover), for mange små boliger og ensidig søgning til boligafdelingen.

Vi har endvidere givet forretningsførerne mulighed for at uddybe de udfordringer, der er i de enkelte boligafdelinger vedrørende udlejning og lejlighedssammensætning. Her fremgår det, at lange ventelister kan anskues som et udtryk for, at boligafdelingen er attraktiv. En lang venteliste kan skyldes, at boligafdelingen har gode fysiske rammer og en god beliggenhed relativt til huslejeniveauet, eller at boligafdelingen generelt har et godt ry. Korte ventelister eller ingen venteliste kan derimod være et udtryk for, at afdelingen har et dårligt ry. Dette stemmer overens med det billede, vi så, når boligafdelingerne opdeles efter deres grad af udsathed. Hvor boligafdelingerne med lav grad af udsathed har den største udfordring, når det kommer til lange ventelister.

Herudover fremhæves ghettolisten af flere boligafdelinger som et stigmatiserende problem, der overskygger de positive forandringer i den enkelte boligafdeling. Mange afdelinger angiver ligeledes, at deres boliger står over for store renoveringer. Boligafdelingerne forventer, at det vil medføre, at deres lejligheder bliver mere tidssvarende og dermed mere attraktive.

FIGUR 5.1

Andel af boligafdelingerne, hvor forretningsføreren angiver, at afdelingen i høj grad står over for en række strukturelle udfordringer. Særsomt for graden af udsathed og de seks udfordringer, som det vurderes, at flest afdelinger har. Procent.

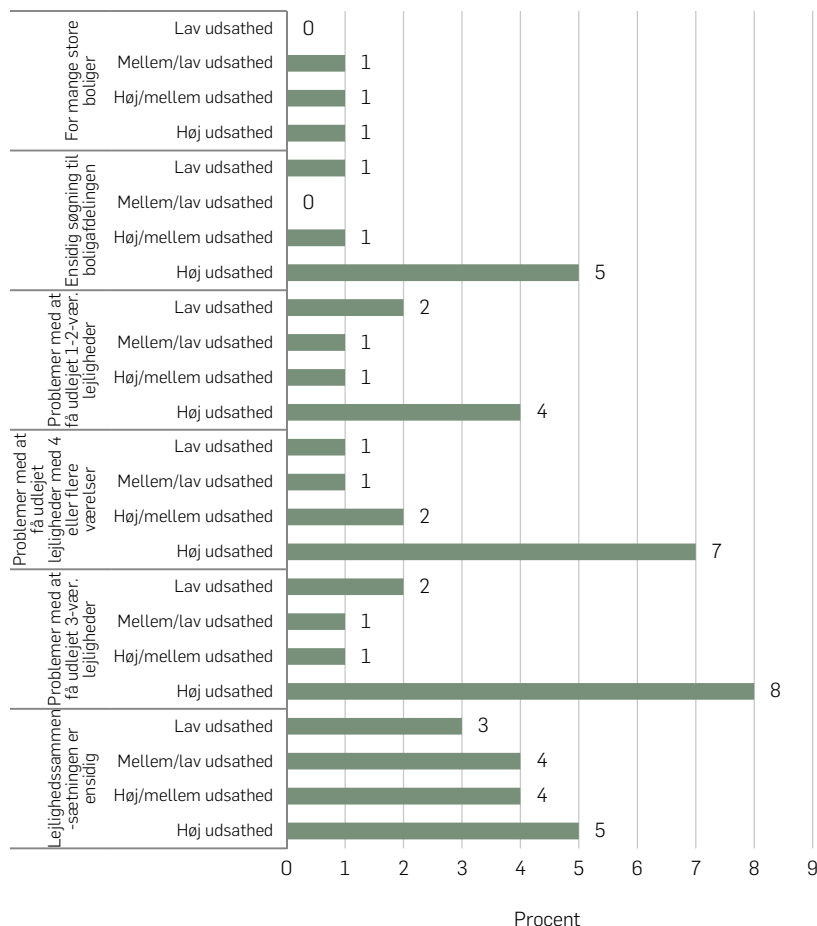


Anm.: Beregningsgrundlaget er 999 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

FIGUR 5.2

Andel af boligafdelingerne, hvor forretningsføreren angiver, at afdelingen i høj grad står over for en række strukturelle udfordringer. Særskilt for graden af udsathed og de seks udfordringer, som det vurderes, at færrest afdelinger har. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 999 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

VURDERING AF BOLIGAFDELINGERNES SOCIALE UDFORDRINGER

Beboersammensætningen er helt central, når boligorganisationerne forsøger at skabe en balanceret boligafdeling. Således kan beboersammensætningen i boligafdelingen udgøre en udfordring for boligorganisationen. I relation til beboersammensætningen har vi spurgt om, hvorvidt der i boligafdelingen er:

- Mange uden tilknytning til arbejdsmarkedet
- Mange socialt udsatte voksne
- Mange socialt udsatte børnefamilier
- Mange utilpassede unge.

Ligeledes har vi spurgt forretningsføreren, om man i boligafdelingen oplever problemer med kriminalitet og hærværk.

Af 5.2 fremgår det, at beboersammensætningen i høj eller nogen grad er præget af en stor andel uden tilknytning til arbejdsmarkedet i omkring en tredjedel af boligafdelingerne. Dermed er det den beskrivelse, forretningsførerne hyppigst anvender til at beskrive beboersammensætningen. For en større andel af afdelingerne, 45 procent, angiver forretningsførerne imidlertid, at dette i ringe grad eller slet ikke er tilfældet, og for en fjerdedel af boligafdelingerne ved forretningsføreren ikke, om det er tilfældet.

TABEL 5.2

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsføreren vurderer, at en række forhold gør sig gældende i boligafdelingen. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt
Mange uden tilknytning til arbejds- markedet	7	25	26	19	24	100
Mange socialt udsatte voksne	2	15	31	31	20	100
Mange socialt udsatte børnefamilier	2	8	24	44	21	100
Mange utilpassede unge	2	7	25	50	17	100
Problemer med kriminali- tet/hærværk	2	9	29	47	13	100

Anm.: Beregningsgrundlaget for samtlige spørgsmål er 1.137 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

Hernæst vurderer forretningsførerne for 17 procent af boligafdelingerne, at de i høj eller i nogen grad er karakteriseret ved mange socialt udsatte

voksne. I modsætning hertil finder vi, at kriminalitet og hærværk, utilpassede unge samt mange socialt udsatte børnefamilier i mindre grad karakteriserer de fleste boligafdelinger. Ud fra besvarelsene kan vi se, at flere forretningsførere er i stand til at vurdere, om kriminalitet og hærværk samt utilpassede unge karakteriserer boligafdelingen, end om andelen af socialt udsatte er høj i den enkelte boligafdeling, idet en relativt stor andel af forretningsførerne svarer 'ved ikke' til de sidste spørgsmål.

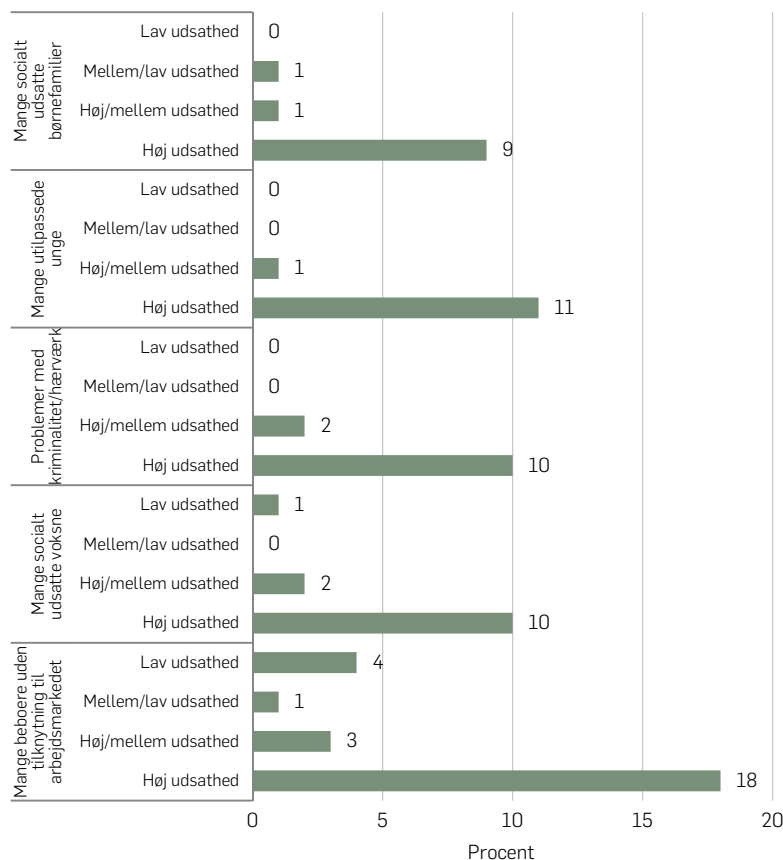
BOLIGAFDELINGERNE OPDELT PÅ GRAD AF UDSATHED

Det er især i afdelinger med en høj grad af udsathed, at forretningsførerne oplever, at boligafdelingerne har flest udfordringer. Af figur 5.3 ses udfordringerne fordelt efter afdelingernes grad af udsathed, og her ses det tydeligt, at afdelinger med høj grad af udsathed skiller sig ud på samtlige områder. I modsætning hertil oplever de øvrige afdelinger næsten ingen problemer. Kun 1 procent af afdelingerne med en lav grad af udsathed oplever, at de i høj grad har socialt udsatte voksne, og 4 procent, at de har mange beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet. På de resterende udfordringer angiver afdelingerne med lav grad af udsathed, at de ingen udfordringer har.

Vi har givet forretningsførerne mulighed for at give uddybende kommentarer vedrørende beboersammensætningen i boligafdelingen. Det har de benyttet sig af for 75 af boligafdelingerne. 52 procent af disse fremhæver, at der primært bor ældre og i mindre grad studenter i afdelingen. Derfor har de angivet, at en stor andel af afdelingens beboere står uden for arbejdsmarkedet, men at det ikke skal betragtes som et problem. Herudover påpeger en række forretningsførere, at de for den enkelte boligafdeling ikke er i stand til at vurdere beboersammensætningen, da de ikke kender den enkelte beboers baggrund, og de kan derfor kun vurdere spørgsmål omkring driften af afdelingerne. Det kan være forklaringen på, at spørgsmålene om kriminalitet/hærværk besvares i højere grad end spørgsmålet om, hvorvidt de har mange socialt udsatte. Hærværk er nemmere at vurdere, da det påvirker driften og dermed de udgifter, der går til vedligeholdelse. Om der er mange socialt udsatte i boligafdelingerne, kræver derimod en viden om beboerne, som boligorganisationerne ikke har til rådighed.

FIGUR 5.3

Andel af boligafdelingerne, hvor forretningsføreren angiver, at afdelingen i høj grad står over for en række sociale udfordringer. Særsilt for graden af udsathed. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 999 boligafdelinger.
Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

SAMVARIATION I BOLIGAFDELINGERNES UDFORDRINGER

De ovenstående udfordringer, både strukturelle og sociale, skal som tidligere angivet ikke betragtes isoleret. De nævnte udfordringer kan således relateres indbyrdes. For at undersøge, hvilke udfordringer der i udpræget grad samvarierer inden for boligafdelingerne, har vi foretaget en eksplorativ faktoranalyse. Herigennem kan vi vurdere, hvordan udfordringer

relaterer sig til hinanden – enten gennem gensidig påvirkning eller gennem påvirkning fra en tredje, men uobserveret faktor.

Vi har valgt at opdele analysen i to dele baseret på størrelsen af kommunerne, da vi med denne inddeling kan observere en systematisk afvigelse mellem de store kommuner og de mindre kommuner. De store kommuner omfatter hovedstadsområdet inklusive København og Frederiksberg samt Odense, Aarhus og Aalborg, de mindre kommuner er de øvrige kommuner.

Faktoranalysen for de store kommuner viser, at en række udfordringer samvarierer. Selve faktoranalysens resultater kan ses i Bilag 2, her præsenterer vi blot, hvilke udfordringer der samvarierer. Udfordringerne samler sig omkring tre faktorer med følgende 'overskrifter': problemer med lejligheder, strukturelle udfordringer og problemer med omdømme samt beboersammensætning. For den første faktor, der omhandler problemer med lejligheder, er der en samvarians på følgende udfordringer: Boligafdelingen har for mange små boliger, lejlighedernes sammensætning er for ensidig, lejlighederne har en utidssvarende stand, samt at mange beboere er uden for arbejdsmarkedet.

For faktoren strukturelle udfordringer samvarierer følgende udfordringer: Boligafdelingen har problemer med at få udlejet et-, to- og treværelseslejligheder samt lejligheder med fire eller flere værelser, udfordringer forbundet med ingen eller korte ventelister og udfordringer for udlejningen af lejligheder grundet boligafdelingens beliggenhed og omdømme.

Inden for den sidste faktor, som er problemer med omdømme og beboersammensætning, samvarierer følgende udfordringer: Mange uden tilknytning til arbejdsmarkedet, mange socialt udsatte voksne og børnefamilier, problemer med kriminalitet/hærværk, mange utilpassede unge, og boligområdets omdømme vanskeliggør udlejningen. Det er ikke overraskende, at netop disse variable samvarierer, da det er sandsynligt, at et dårligt omdømme i høj grad hænger sammen med mange socialt udsatte og kriminalitet/hærværk. En oversigt over, hvilke udfordringer der samvarierer med de tre faktorer, fremgår af tabel 5.3. Udfordringen, som er forbundet med ventelister, samvarierer ikke med de andre udfordringer i boligafdelingerne og hænger ikke sammen med nogen af de tre faktorer. Dette er ikke overraskende, da udfordringer med lange ventelister er en anden type udfordring end de øvrige udfordringer. Udfordringen i forhold til, at boligområdets omdømme vanskeliggør udlejningen,

samvarierer både med de udfordringer, der samler sig omkring strukturelle problemer og problemer med omdømme og beboersammensætning. Det tyder derfor på, at boligområdets omdømme for de store kommuners vedkommende i høj grad hænger sammen med de strukturelle problemer og problemer med beboersammensætningen.

TABEL 5.3

Boligafdelingernes udfordringer grupperet efter faktorer. For hovedstadsområdet, Aarhus, Odense og Aalborg Kommune.

Problemer med lejligheder	Strukturelle problemer	Problemer med omdømme og beboersammensætning
For mange små boliger	Problemer med at få udlejet 1- og 2-værelseslejligheder	Mange uden tilknytning til arbejdsmarkedet
Lejlighedssammensætningen er ensidig	Problemer med at få udlejet 3-værelseslejligheder	Mange socialt udsatte voksne
Ensidig søgning til boligafdelingen	Problemer med at få udlejet lejligheder med 4 eller flere værelser	Problemer med kriminalitet/hærværk
En del af lejlighederne har en dårlig/utidssvarende standard	Problemer med at få udlejet lejligheder med en høj husleje	Mange utilpassede unge
	Boligområdets beliggenhed vanskeliggør udlejningen	Mange socialt udsatte børnefamilier
	Boligområdets omdømme vanskeliggør udlejningen	Boligområdets omdømme vanskeliggør udlejningen

Anm.: Beregningsgrundlaget er 397 boligafdelinger. Se Bilag 2 for den bagvedliggende faktoranalyse.
Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

Videre viser tabel 5.4, hvordan udfordringer samvarierer omkring tre faktorer for de mindre kommuner. Sammenhængen mellem faktorerne og udfordringerne ligger meget tæt på den sammenhæng, vi så for de store kommuner. Der er dog to væsentlige forskelle. Hvor udfordringen med mange uden for arbejdsmarkedsmarkedet før var tilknyttet problemer med omdømme og beboersammensætning, er den nu tilknyttet problemer med lejligheder. Forklaringen kan være, at udfordringerne med for mange små boliger, ensidig lejlighedssammensætning, ensidig søgning og det, at lejlighederne har en dårlig stand, for de mindre kommuner medfører, at der bliver mange beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet. Den anden forskel for de store og mindre kommuner er, at udfordringen med ventelister for de små kommuner er tilknyttet de strukturelle udfordringer. Dermed samvarierer udfordringerne omkring ventelister med de øvrige strukturelle udfordringer.

TABEL 5.4

Boligafdelingernes udfordringer grupperet efter faktorer. For de mindre kommuner.

Problem med lejligheder	Strukturelle udfordringer	Problemer med omdømme og beboersammensætning
For mange små boliger	Problemer med at få udlejet 1-2 vær. lejligheder	Boligområdets omdømme vanskeliggør udlejningen
Lejlighedssammensætningen er ensidig	Problemer med at få udlejet 3-4 vær. lejligheder	Mange socialt udsatte voksne
Mange uden tilknytning til arbejdsmarkedet	Problemer med at få udlejet lejligheder med 4 eller flere værelser	Problemer med kriminalitet/hærværk
Ensidig søgning til boligafdelingen	Ingen ventelister	Mange utilpassede unge
En del af lejlighederne har en dårlig/utidssvarende standard	Problemer med at få udlejet lejligheder med en høj husleje Boligområdets beliggenhed vanskeliggør udlejningen Boligområdets omdømme vanskeliggør udlejningen	Mange socialt udsatte børnefamilier

Anm.: Se Bilag 2 for den bagvedliggende faktoranalyse.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

Ulempen ved denne analyse er, at de boligafdelinger, der har svaret 'ved ikke' i vurderingen af én eller flere af udfordringerne, udgår af faktoranalysen. Det samlede antal boligafdelinger i faktoranalysen er således 635 boligafdelinger. Dermed kan denne analyse ikke ses som repræsentativ for hele analysegrundlaget, men er på trods af dette med til at give et billede af, hvordan udfordringerne samvarierer.

KOMMUNERNES VURDERING AF STRUKTURELLE UDFORDRINGER

Som det fremgår af tabel 5.5, angiver flest kommuner, at der er lange ventelister til de almene boliger i kommunen. 39 af kommunerne angiver således, at der i høj eller nogen grad er lange ventelister i boligafdelingerne. Herefter følger udfordringerne med for høj husleje i en del af de almene boliger samt vanskeligheder ved at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov.

Desuden er mangel på boliger i forhold til efterspørgslen i høj eller nogen grad et problem for 29 af kommunerne, mens 23 af kommunerne, omvendt, angiver, at tomme boliger på grund af manglende efterspørgsel i høj eller nogen grad er et problem.

TABEL 5.5

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad de vurderer, at en række forhold omkring almene boligafdelinger gør sig gældende i kommunen. Antal.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt
Lange ventelister til almene boliger	12	27	18	7	3	70
For høj husleje i en del af de almene boliger	14	23	23	7	3	70
Vanskeligt at skaffe boliger til socialt udsatte borgere	13	28	19	8	2	70
Vanskeligt at skaffe boliger til andre akut boligsøgende	9	20	21	18	2	70
For få boliger ift. efterspørgslen	6	23	20	19	2	70
Tomme boliger pga. manglende efterspørgsel	5	18	27	15	5	70
Lejlighederne har en dårlig/utidssvarende standard	3	22	30	10	5	70
For ensidig lejlighedssammensætning i en del af boligafdelingerne	1	24	23	13	8	70

Anm.: Beregningsgrundlaget for samtlige spørgsmål er 70 kommuner.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

De problemer, der sjældnest bliver fremhævet, er, at lejlighederne har en dårlig og utidssvarende standard, og at lejlighedssammensætningen i boligafdelingerne er ensidig. De fleste kommuner har ikke eller kun meget få udfordringer med: At skaffe boliger til andre akut boligsøgende, at der er for få boliger i forhold til efterspørgsel, og at der er tomme boliger på grund af manglende efterspørgsel.

Kommunerne har haft mulighed for at give uddybende kommentarer til forholdene omkring de almene boligafdelinger. Her påpeger en del af kommunerne, at ventelisterne inden for kommunen ofte peger i forskellig retning. Populære boligområder kan have en lang venteliste, samtidig med at mindre populære boligområder ingen ventelister har.

SAMMENLIGNING AF BOLIGAFDELINGERNES OG KOMMUNERNES UDFORDRINGER

Som det fremgår af dette kapitel, er der ikke fuld overensstemmelse mellem, hvilke udfordringer henholdsvis forretningsførerne og kommunerne oplever i relation til de almene boligafdelinger. På den baggrund ser vi i det følgende på de udfordringer, der knytter sig til lange ventelister og udfordringen med at leje boliger ud.

UDFORDRINGEN MED LANGE VENTELISTER

Lange ventelister er den udfordring, både boligafdelingerne og kommunerne hyppigst angiver. Denne udfordring kommer dog til udtryk på flere måder. For boligafdelingerne kan lange ventelister være et udtryk for, at søgningen til boligafdelingen er høj, idet boligafdelingen er attraktiv. Men hvis efterspørgselen på lejeboligmarkedet er højere end udbuddet af boliger, er lange ventelister ikke nødvendigvis en indikator for, at afdelingen er attraktiv. Dette ses fx i Københavns Kommune, hvor boligafdelingerne har lange ventelister, uanset om de anses for at være attraktive eller ej. Når man deler boligafdelingerne op på deres grad af udsathed, ser vi, at boligafdelingerne med høj grad af udsathed i mindre grad end boligafdelingerne med lav grad af udsathed har en udfordring i forhold til lange ventelister.

Boligorganisationerne er heller ikke interesseret i, at der ikke er ventelister til deres afdeling. En del forretningsførere forklarer, at hvis ventelisten er meget kort, så beder kommunen de udsatte borgere, der henvender sig til kommunen for at få anvist en bolig, om selv at skrive sig på venteliste, da de vil få en bolig lige så hurtigt, som kommunen kan anvise dem en. Denne udvikling er boligorganisationerne ikke interesseret i. En forklaring på dette kan skyldes, at når kommunen anviser en borger til boligafdelingen gennem kommunal anvisning, garanterer kommunen for beboerens opfyldelse af kravet om istandsættelse af boligen ved fraflytning. Hvis en beboer derimod får boligen igennem den almindelige venteliste, er det boligafdelingerne, der står med den ekstra økonomiske omkostning, hvis borgeren ikke opfylder krav om istandsættelse af boligen ved fraflytning. Det kan derfor komme til at medføre en økonomisk omkostning for boligafdelingerne, hvis kommunen sender de meget udsatte borgere videre til den almindelige venteliste.

Kommunerne ønsker, at de borgere, der ønsker en lejebolig i kommunen, relativt nemt kan få en bolig. Derfor er lange ventelister en udfordring, da det kan gøre det mindre attraktivt at flytte til kommunen, når det er svært at få en bolig. Herudover kan det medføre, at flere borgere, der ellers selv vil kunne finde en bolig, henvender sig til kommunen for at blive anvist til en bolig. Kommunerne ønsker på den anden side heller ikke, at der ingen ventelister er i boligafdelingen, da de ikke er interesseret i, at de almene boliger i kommunen står tomme.

Udfordringerne med lange ventelister er både for boligafdelingerne og kommunerne meget nuancerede, og vi kan derfor ikke ensidigt

konkludere, om det er en positiv eller negativ udfordring at have lange ventelister i boligafdelingen.

UDFORDRING MED AT LEJE BOLIGER UD

En anden udfordring, der står i modsætning til lange ventelister, er, at boligerne er vanskelige at leje ud. Her har vi spurgt til en række konkrete forhold, der vanskeliggør udlejningen; herunder huslejeniveau og lejlighedernes standard.

Høj husleje er et forhold, som både forretningsførerne og kommuner angiver som en væsentlig udfordring i forhold til boligafdelingerne. Det medvirker til at gøre det svært for både de boligsøgende og kommunen at finde en passende bolig til de boligsøgende, og for boligorganisationerne betyder det, at det bliver sværere at finde lejere til de pågældende boligafdelinger.

Lejlighedernes utidssvarende stand er ligeledes en faktor, der af flere forretningsførere vurderes som værende en væsentlig udfordring i boligafdelingerne. Til gengæld er det kun et fåtal af kommunerne, der vurderer, at dette er en udfordring. Denne uoverensstemmelse kan være et udtryk for, at kommunerne i højere grad fokuserer på at skaffe boliger til deres borgere, hvorimod boligorganisationerne kan have problemer med at leje boliger ud i boligafdelingerne, hvis boligerne har en utidssvarende stand.

KOMMUNERNES BOLIGSOCIALE MÅL

Vi har bedt kommunerne vurdere, hvilke forhold der udgør de boligsociale mål i kommunen. Vi beder kommunerne om at tage stilling til to kategorier af mål. Den første kategori af mål er mere overordnede mål, som kommunerne kan forsøge at opnå igennem boligsocial udlejning, herunder:

- At skabe en mere balanceret beboersammensætning
- At øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet
- At påvirke andelen af resourcesvage beboere
- At modvirke en høj og/eller stigende andel af beboere med etnisk minoritetsbaggrund.

Den anden kategori af mål omhandler, hvilke grupper af borgere kommunerne stiller boliger til rådighed for i de almene boligafdelinger. Her ser vi på, om der stilles boliger til rådighed for følgende grupper:

- Socialt udsatte børnefamilier
- Socialt udsatte unge
- Andre socialt udsatte grupper (fx hjemløse, psykisk syge, sindslidende)
- Andre akut boligsøgende (fx på grund af skilsmisse, konkurs e.l.)
- Ældre
- Personer med handicap
- Unge under uddannelse
- Pendlere og/eller andre tilflyttere til kommunen.

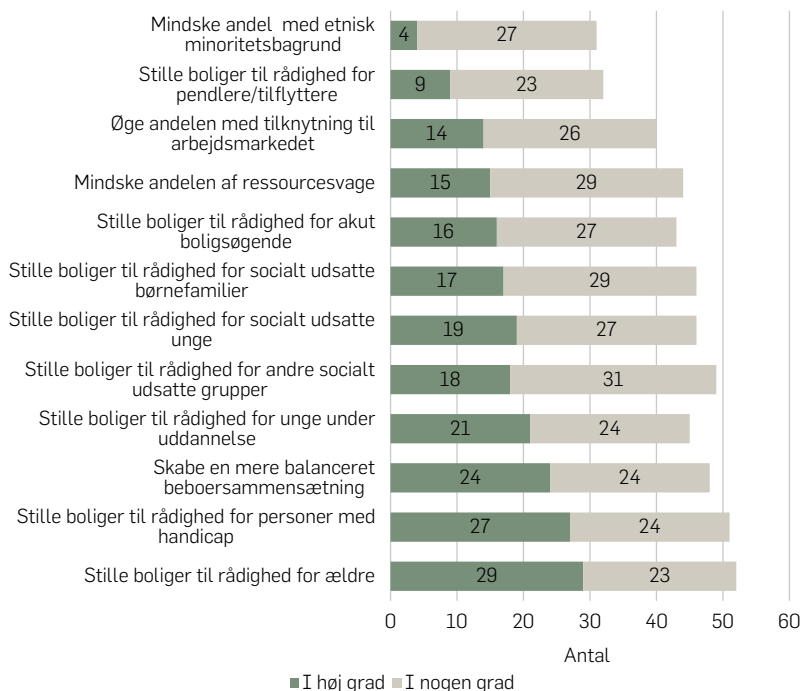
Som det fremgår af figur 5.4, angiver langt hovedparten af kommunerne, at ældre og personer med handicap udgør en væsentlig målgruppe for de boligsociale mål i kommunen. Således er dette blandt henholdsvis 52 og 51 kommuner i høj eller i nogen grad et boligsocialt mål. 24 kommuner vurderer, at balanceringen af beboersammensætningen i de almene boligområder i høj eller i nogen grad er et boligsocialt mål.

Mellem 43 til 49 kommuner vurderer det som vigtige boligsociale mål i kommunen at stille bolig til rådighed for fem grupper: unge under uddannelse, socialt udsatte, socialt udsatte unge, socialt udsatte børnefamilier og andre akut boligsøgende. Kommunerne vurderer samlet set disse fem grupper til at have lige høj prioritet blandt de boligsociale mål.

Videre ser vi af figur 5.4, at det overordnede boligsociale mål omkring at modvirke en høj/stigende andel af ressourcetsvage beboere i et eller flere af de almene boligområder vurderes at være vigtigt af 44 kommuner. Dermed vurderes det til at være et boligsocialt mål på højde med at stille boliger til rådighed for unge under uddannelse, socialt udsatte, socialt udsatte unge, socialt udsatte børnefamilier og andre akut boligsøgende. Videre vurderer 40 kommuner, at målet om at øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet i et eller flere af de almene boligområder i høj eller nogen grad er et vigtigt boligsocialt mål. Det er lidt lavere end de øvrige boligsociale mål, men stadig et mål over halvdelen af kommunerne prioriterer.

FIGUR 5.4

Antal kommuner, der angiver, at en række mål i høj eller nogen grad udgør de boligsociale mål for kommunen. Antal.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 67 kommuner. Se bilagstabel B2.3. for samtlige svarkategorier.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

De to boligsociale mål, som kommunerne samlet set vurderer værende mindst kendetegnende for deres boligsociale mål, er målene om at stille boliger til rådighed for pendlere eller andre tilflyttere samt at modvirke en høj/stigende andel af beboere med etnisk minoritetsbaggrund i en eller flere boligafdelinger.

OPSUMMERING

I dette kapitel har vi gennemgået de udfordringer, boligorganisationerne og kommunerne står over for i forhold til udlejning af boliger i de alme-

ne boligafdelinger. Derudover har vi gennemgået kommunernes boligsociale mål.

UDFORDRINGER

Langt de fleste forretningsførere angiver, at de ikke oplever udfordringer med lejlighedssammensætning, udlejning af afdelingens boliger og sociale udfordringer i boligafdelingerne. Samlet set er den største udfordring for boligafdelingerne lange ventelister. Vores undersøgelse viser, at en lang venteliste ofte er et godt tegn, da det indikerer, at boligafdelingen er attraktiv. Når vi opdeler afdelingerne på deres grad af udsathed, ses det tydeligt, at de mest udsatte boligafdelinger også er de boligafdelinger, der har de største udfordringer. Det er særligt inden for de sociale udfordringer. Vi kan konkludere, at boligafdelingerne overordnet ikke har mange udfordringer, men at boligafdelingerne med en høj udsathed har flere og større udfordringer end de øvrige afdelinger.

Størstedelen af kommunerne angiver, at de primært har en udfordring i forhold til lange ventelister, for høj husleje, og at det er vanskeligt at skaffe boliger til socialt udsatte.

Når man sammenligner boligafdelingerne og kommunernes vurdering af deres udfordringer, ser vi, at de begge vurderer lange ventelister som værende en udfordring. Derimod vurderer kommunerne i mindre grad end boligafdelingerne, at utidssvarende stand er en udfordring. En forklaring på denne uoverensstemmelse kan være, at samtlige kommuner og samtlige boligafdelinger ikke er med i undersøgelsen.

BOLIGSOCIALE MÅL

De fleste kommuner angiver, at de har boligsociale mål. De tre mest udbredte mål er at stille boliger til rådighed for ældre og personer med handicap samt at skabe en mere balanceret beboersammensætning. Her angiver henholdsvis 43, 40 og 36 procent, at disse mål i høj grad er et boligsocialt mål for kommunen.

ANVENDELSEN AF UDLEJNINGSREDSKABERNE OG KRITERIER FOR UDLEJNING

I dette kapitel belyser vi, i hvilket omfang de forskellige udlejningsredskaber bliver anvendt i boligafdelingerne og af kommunerne. Således har vi spurgt både forretningsførere og kommunerne om anvendelsen af de forskellige udlejningsredskaber i boligafdelingerne. I de følgende afsnit gennemgår vi således anvendelsen af de forskellige udlejningsredskaber og deres udbredelse, samt hvilke karakteristika der kendetegner de boligafdelinger og kommuner, som anvender de enkelte udlejningsredskaber. De udlejningsredskaber, vi gennemgår, er som følger:

- Kommunal anvisningsret til almene boliger
- Fleksibel udlejning
- Beboermaksimum
- Kombineret udlejning
- Tomme boliger
- Flyttehjælp
- Offentlig annoncering.

Først ser vi på, i hvilket omfang boligerne i 2010 er udlejet efter de forskellige redskaber. Herefter ser vi på brugen af de forskellige udlejningsredskaber, og hvilke kriterier der udlejes efter. Endvidere ser vi på, i hvilken grad udlejningsredskaberne bliver brugt sammen, samt om kommu-

nerne har indført en samlet udlejningsaftale med de almene boligafdelinger, der ligger i kommunen.

UDLEJEDE BOLIGER I 2010

UDLEJNING I 2010 I BOLIGAFDELINGERNE

I spørgeskemaet har boligafdelingerne svaret på, hvor mange boliger der er blevet udlejet igennem de forskellige udlejningsredskaber. Her er det vigtigt at bemærke, at vi spørger både til den almindelige venteliste og til fleksibel udlejning. Personer opskrevet via fleksibel udlejning vil stå på den almindelige venteliste. Men her beder vi boligafdelingerne om at skelne mellem de personer, som under normale omstændigheder står på den almindelige venteliste, og de personer, som er opskrevet og har fortrinsret grundet fleksibel udlejning.

Som det ses i tabel 6.1, benyttes almindelig venteliste, oprykningssret, kommunal anvisning og fleksibel udlejning i størstedelen af boligafdelingerne. Det udlejningsredskab, som anvendes i færrest boligafdelinger, er kombineret udlejning. At færrest boligafdelinger udlejer igennem kombineret udlejning, kan skyldes, at kombineret udlejning er en begrænset ordning, som kun kan benyttes af de afdelinger, der er udpeget af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. I 2010 var der 157 boligafdelinger, som kunne benytte kombineret udlejning. 50 af disse boligafdelinger indgår i datagrundlaget for denne rapport. Udlejningsreglen kan dog benyttes i flere boligafdelinger end dem, der er på listen i 2010, da der ikke er nogen begrænsning på, hvor længe ordningen kan anvendes. Ordningen skal blot være indført i det år, man står på listen over boliger, der kan anvende kombineret udlejning. Herudover er der i gennemsnit 8 procent af boligafdelingerne, hvor forretningsførerne ikke kan angive et antal lejede boliger.

Tabel 6.2 viser fordelingen af de udlejede boliger på henholdsvis den almindelige venteliste, kommunal anvisning, fleksibel udlejning, kombineret udlejning, offentlig annoncering og anden udlejning. Der kan anvendes flere udlejningsredskaber i boligafdelingerne på samme tid, og således kan alle udlejningsredskaber benyttes samtidig i en enkelt boligafdeling. Vi ser senere i dette kapitel på, i hvilken grad og hvordan udlejningsredskaberne kombineres.

TABEL 6.1

Boligafdelinger fordelt efter, om forretningsføreren kan angive det antal boliger, der er udlejet i 2010 efter de nævnte ordninger. Procent.

	Andel, der kan oplyse antal, som blev udlejet/nyudlejet i 2010	Andel, der ikke benyttede udlejningen i 2010	Andel, der ikke ved, om de benyttede udlejning i 2010	I alt
Den almindelige venteliste	88	5	7	100
Oprykkningsret	77	9	13	100
Kommunal anvisning	74	18	9	100
Fleksibel udlejning	59	35	6	100
Kombineret udlejning	49	44	6	100
Offentlig annoncering	53	41	6	100
Anden udlejningsmåde	58	36	7	100

Anm.: Beregningsgrundlaget er 1.140 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

Brugen af oprykkningsretten i boligafdelingerne er ikke anført i tabellen. Det skyldes, at antallet af ledige boliger ikke ændres ved oprykning. Det er blot en anden lejlighed, der bliver sat til udlejning, end den, der oprindeligt blev ledig. Ved at inkludere oprykkningsretten i det samlede antal udlejede boliger vil tallet for det samlede antal boliger blive overestimeret. Vi gennemgår derfor oprykkningsretten separat.

TABEL 6.2

Boligafdelingerne fordelt efter anvendte former for udlejning i 2010. Antal og procent.

	Antal boliger, som blev udlejet/nyudlejet i 2010	Procent af samtlige udlejede boliger i 2010
Den almindelige venteliste	14.261	69
Kommunal anvisning	3.549	17
Fleksibel udlejning	1.960	9
Kombineret udlejning	25	0
Offentlig annoncering	417	2
Anden udlejningsmåde	422	2
Samlet	20.634	100

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

Overordnet set blev 69 procent af familieboligerne i 2010 udlejet gennem den almindelige venteliste, 17 procent via kommunal anvisning, 8 procent via fleksibel udlejning, 0 procent via kombineret udlejning og 2 procent via offentlig annoncering og anden udlejning. Vi har bedt de forretningsførere, der angiver, at der i boligafdelingen er udlejet boliger via anden udlejning, om at uddybe, hvilke andre måder der udlejes på. Her

angiver forretningsførerne for 52 af de 114 boligafdelinger, at bytning er en anden udlejningsmulighed. Herunder nævnes også skilsmisser, genhusning og boliggarantibevist som andre udlejningsformer benyttet i 2010.

Oprykningssretten er i boligafdelingerne samlet set blevet benyttet 3.691 gange i løbet af 2010, hvilket svarer til 18 procent af det samlede antal boliger. Oprykningssretten benyttes således i høj grad i de almene boliger.

I tabel 6.3 ses udlejningen i 2010 fordelt på kommunerne. Her ses det, at de boliger, der udlejes i Københavns og Frederiksberg Kommune, primært udlejes igennem fleksibel udlejning. Hele 45 procent af de udlejede boliger i 2010 udlejes igennem fleksibel udlejning. Den kommunegruppe, der ligger tættest på denne udlejningsprocent, er hovedstadsområdet i øvrigt, hvor kun 15 procent udlejes via fleksibel udlejning, i de øvrige kommuner udlejes kun mellem 3 og 6 procent igennem fleksibel udlejning. I hovedstadsområdet i øvrigt udlejes boligerne primært gennem kommunal anvisning og den almindelige venteliste. Henholdsvis 42 og 38 procent udlejes igennem kommunal anvisning og den almindelige venteliste. Kommunerne uden for København, Frederiksberg og hovedstadsområdet i øvrigt udlejer hovedsageligt igennem den almindelige venteliste. I Odense, Aarhus og Aalborg Kommune, kommuner med byer med over 20.000 indbyggere og øvrige kommuner udlejes henholdsvis 83, 89 og 84 procent af boligerne via den almindelige venteliste. I København og Frederiksberg Kommune og i hovedstadsområdet i øvrigt udlejes henholdsvis 15 og 38 procent af boligerne via almindelig venteliste.

Samlet set tyder det på, at fleksibel udlejning er mest brugt i boligafdelinger i Københavns og Frederiksberg Kommune. Kommunal anvisning er mest anvendt i boligafdelinger i hovedstadsområdet i øvrigt, og den almindelige venteliste bliver primært brugt i boligafdelinger uden for hovedstadsområdet inklusive Københavns og Frederiksberg Kommune.

Oprykningssretten i 2010 er primært blevet benyttet i afdelinger, der ligger i kommuner med over 20.000 indbyggere. Af det samlede antal udlejninger er 37 procent udlejet via oprykningssretten.

TABEL 6.3

Boligafdelingerne fordelt efter, om udlejningsredskaberne i 2010 anvendes i afdelingen. Særskilt for kommunegrupper. Procent.

	København og Frederiksberg	Hovedstadsområdet i øvrigt	Odense, Aarhus, Aalborg	Kommuner med byer med over 20.000 indbyggere	Øvrige
Den alm. venteliste	15	38	83	89	84
Kommunal anvisning	33	42	9	5	7
Fleksibel udlejning	45	15	6	3	3
Kombineret udlejning	1	0	0	0	0
Offentlig annoncering	0	2	1	2	4
Anden udlejning	7	3	1	1	2
I alt	100	100	100	100	100
Antal	1.669	4.954	2.647	6.892	4.472

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

BOLIGAFDELINGERNES UDLEJNING I 2010 I FORHOLD TIL UDSATHED

Vi ser her på, om der er forskel på, hvor mange boliger der udlejes via de forskellige redskaber, når vi ser på boligafdelingernes grad af udsathed. Her ses det, at jo mindre udsat en boligafdeling er, jo mere benyttes den almindelige venteliste i afdelingen, og jo mindre benyttes kommunal anvisning og fleksibel udlejning. Som vi tidligere så, benyttes kombineret udlejning næsten ikke. Det betyder, at ved udregning af procentandelen forsvinder kombineret udlejning ud af tabellen. Samlet set er der udlejet 23 boliger via kombineret udlejning blandt de afdelinger, vi kan beregne grad af udsathed for. Ud af de 23 boliger er 19 af boligerne udlejet i boligafdelinger med høj grad af udsathed, og dermed finder størstedelen af den kombinerede udlejning sted i de mest udsatte boligafdelinger.

TABEL 6.4

Boligafdelingerne fordelt efter brugen af udlejningsredskaber i boligafdelingerne for 2010. Særskilt for grad af udsathed. Procent og Antal.

	Høj grad af udsathed	Høj/mellem grad af udsathed	Mellem/lav grad af udsathed	Lav grad af udsathed
Den alm. venteliste	56	64	77	83
Kommunal anvisning	22	21	16	11
Fleksibel udlejning	17	9	5	4
Kombineret udlejning	0	0	0	0
Offentlig annoncering	2	4	1	0
Anden udlejning	2	3	2	2
I alt	100	100	100	100
Antal	6.296	5.566	4.780	2.053

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

KOMMUNERNES UDLEJNING I 2010

I spørgeskemaet har vi spurgt kommunerne om, hvor mange anvisninger til almene boliger de har foretaget i 2010. Dette resultat ses i tabel 6.5. 53 ud af 67 kommuner anvender kommunal anvisning i mindst en boligafdeling i kommunen, heraf har 39 kommuner angivet antal udlejede boliger. Der er i 2010 samlet set udlejet 6.570 boliger via kommunal anvisning. I tabel 6.5 ses det, at hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg står for størstedelen af de kommunale anvisninger. Det er ikke overraskende, da det er de største byer.

TABEL 6.5

Kommunal anvisning i 2010 fordelt efter kommunegrupper. Procent.

	Kommunal anvisning
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	82
Kommuner med byer over 15.000 indbyggere	13
Øvrige kommuner	5
I alt	100
Antal boliger udlejet	6.570

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne og registerdata.

DE ALMENE BOLIGER OG BAGGRUNDSVARIABLE

Den almene boligsektor er ikke ens over hele Danmark. Derfor forventer vi at se et forskelligt mønster for de boligafdelinger, der er beliggende i de små kommuner, og de boligafdelinger, der er beliggende i de store kommuner. Ofte vil små kommuner og store kommuner have forskellige udfordringer i forhold til beboerne i kommunen, og dermed forventer vi en forskel i de udfordringer, boligafdelingerne i forskellige størrelser kommuner har. Igennem rapporten, særligt i dette kapitel, vil vi se på, hvordan en lang række baggrundsvariable kendetegner de afdelinger, hvor udlejningsredskabernes anvendes, og de kommuner, hvor redskaberne anvendes i boligafdelingerne. Disse baggrundsvariable vil med stor sandsynlighed samvariare – særligt inden for kommunegrupperne. Derfor vil dette afsnit fokusere på, hvordan baggrundsvariablene samvarierer i forhold til kommunegrupperne.

BOLIGAFDELINGERNE

I tabel 6.6 ses det, at de fleste boligafdelinger ligger i kommuner med byer over 20.000 indbyggere. De færreste boligafdelinger ligger i Københavns og Frederiksberg Kommune. Etagebyggeri kendetegner i højere grad de almene boligafdelinger i de større kommuner, mens det i mindre kommuner i højere grad er rækkehuse og blandet byggeri, der præger boligafdelingerne. Tabel 6.6 viser videre, at jo mindre kommunerne er, desto nyere er deres almene boligbyggeri. De store boligafdelinger med over 50 boliger er i højere grad placeret i de store kommuner, og de små boligafdelinger er i højere grad placeret i de små kommuner.

TABEL 6.6

Boligafdelingerne fordelt efter strukturelle baggrundsvariable. Særskilt for kommunegrupper. Procent.

	København og Frederiksberg	Hovedstadsområdet	Odense, Aarhus og Aalborg	Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	Øvrige kommuner	Alle
Alle	7	17	15	35	26	100
<i>Boligart</i>						
Etagebyggeri	95	76	69	57	38	60
Rækkehuse	4	21	20	32	43	29
Blandet byggeri	1	4	12	11	20	11
I alt	100	100	100	100	100	100
<i>Primær opførelsesperiode</i>						
Før 1955	48	25	28	20	12	22
Mellem 1955 og 1975	18	46	36	33	28	33
Efter 1975	34	29	36	47	60	45
I alt	100	100	100	100	100	100
<i>Afdelingsstørrelse</i>						
20-50 boliger/afd.	20	18	27	39	51	36
51-300 boliger/afd.	47	44	49	41	35	42
Over 300 boliger/afd.	33	38	24	19	14	23
I alt	100	100	100	100	100	100

Anm.: Samtlige variable er signifikante på et 5-procents-niveau.

Kilde: Registerdata.

Samlet viser tabel 6.6, at boligafdelingerne i Københavns og Frederiksberg Kommune er prægede af etagebyggeri fra før 1955 og boligafdelinger mellem 51-300 boliger. De øvrige kommuner med under 20.000 indbyggere i de største byer er prægede af en anden strukturel sammensætning af den almene boligsektor. Her består boligafdelingerne af for-

holdsvis nye rækkehuse, der er byggede efter 1975, og det er typisk mindre boligafdelinger med mellem 20 og 50 boliger.

I tabel 6.7 ses fordelingen af baggrundsvARIABLE, der beskriver beboersammensætningen i boligafdelingerne, inden for kommunegrupperne. Særligt boligafdelinger i Københavns og Frederiksberg Kommune skiller sig ud fra de øvrige kommunegrupper. Boligafdelingerne i Københavns og Frederiksberg Kommune har en højere andel af beboere i lavindkomstgruppen, de har en lavere andel af beboere over 64 år, en højere andel af børnefamilier, en højere andel med anden etnisk baggrund end dansk og en relativt større andel af beboere med en dom. BaggrundsvARIABLENE for beboersammensætningen i boligafdelingerne i de små kommuner er generelt kendetegnet ved det modsatte.

Boligafdelinger i det øvrige hovedstadsområde skiller sig ud ved, at de har en lavere andel af beboere i beskæftigelse end de øvrige kommunegrupper.

TABEL 6.7

Boligafdelingerne fordelt efter baggrundsvARIABLE for beboersammensætningen. Særsilt for kommunegrupper. Procent.

	København og Frederiksberg	Hovedstadsområdet	Odense, Aarhus og Aalborg	Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	Øvrige kommuner	I alt
Alle	7	17	15	35	26	100
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>						
Under 10 pct.	6	33	25	39	38	34
Mellem 10 og 30 pct.	66	65	60	55	56	59
Over 30 pct.	28	2	15	6	6	8
I alt	100	100	100	100	100	100
<i>Andel uden beskæftigelse</i>						
Under 20 pct.	7	21	9	5	3	8
Mellem 20 og 40 pct.	62	76	67	69	52	65
Over 40 pct.	30	3	24	26	45	26
I alt	100	100	100	100	100	100
<i>Andel uden kompetencegivende uddannelse</i>						
Under 35 pct.	12	15	17	6	2	8
Mellem 35 og 60 pct.	88	85	79	78	71	78
Over 60 pct.	0	1	4	16	27	14
I alt	100	100	100	100	100	100

(Fortsættes)

TABEL 6.7 (FORTSAT)

	København og Frederiksberg	Hoved- stadsom- rådet	Odense, Aarhus og Aalborg	Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	Øvrige kommuner	I alt
<i>Andel over 64 år</i>						
Under 10 pct.	46	21	25	20	14	21
Mellem 10 og 40 pct.	53	74	67	60	56	62
Over 40 pct.	1	6	8	21	29	17
I alt	100	100	100	100	100	100
<i>Andel børnefamilier</i>						
Under 10 pct.	19	8	20	24	26	21
Mellem 10 og 30 pct.	37	55	57	49	49	50
Over 30 pct.	43	37	22	27	25	29
I alt	100	100	100	100	100	100
<i>Andel enlige</i>						
Under 55 pct.	11	15	10	9	7	10
Mellem 55 og 80 pct.	54	73	66	62	51	61
Over 80 pct.	35	13	24	28	42	29
I alt	100	100	100	100	100	100
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>						
Ingen	0	1	3	8	13	7
Under 10 pct.	2	23	37	42	41	35
Mellem 10 og 25 pct.	19	50	39	33	30	35
Over 25 pct.	78	26	22	17	16	23
I alt	100	100	100	100	100	100
<i>Andel med en dom</i>						
Ingen	4	5	11	20	27	17
Under 2 pct.	10	17	15	19	21	18
Mellem 2 og 6 pct.	49	71	61	54	45	55
Over 6 pct.	37	7	13	7	6	10
I alt	100	100	100	100	100	100

Anm.: Samtlige variable er signifikante på et 5-procents-niveau.

Kilde: Registerdata.

KOMMUNERNE

I tabel 6.8 ses det, at kommunerne er fordelt ligeligt mellem kommune-grupperne, dog er der lidt flere kommuner i gruppen af øvrige kommuner. Når man ser på, hvordan kommune-grupperne fordeles sig over de forskellige baggrundsvariable, ses der et tydeligt mønster. Hovedstads-området, Odense, Aarhus og Aalborg Kommune har den største andel af almene boliger og den største andel af boliger opført i perioden 1955 til 1975. Det modsatte forhold ses for de små kommuner med under 15.000 indbyggere i den største by.

TABEL 6.8

Kommunerne fordelt efter baggrundsvariable for kommunen. Særskilt for kommunegrupper. Antal.

	Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	Øvrige kommuner
Alle	22	21	27
<i>Andel af almene boliger</i>			
Under 35 pct.	4	0	17
Mellem 35 og 50 pct.	6	14	7
Over 50 pct.	12	7	3
I alt	22	21	27
<i>Andel af boliger opført i perioden 1955 til 1975</i>			
Under 21 pct.	3	2	19
Mellem 21 og 31 pct.	2	13	6
Over 31 pct.	17	6	2
I alt	22	21	27
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>			
Under 16 pct.	13	5	7
Mellem 16 og 18 pct.	5	5	9
Over 18 pct.	4	11	11
I alt	22	21	27
<i>Andel uden beskæftigelse</i>			
Under 26 pct.	20	3	0
Mellem 26 og 32 pct.	2	13	9
Over 32 pct.	0	5	18
I alt	22	21	27
<i>Andel uden en kompetencegivende uddannelse</i>			
Under 43 pct.	20	3	2
Mellem 43 og 49 pct.	1	13	6
Over 49 pct.	1	5	19
I alt	22	21	27
<i>Andel over 64 år</i>			
Under 21 pct.	14	6	1
Mellem 21 og 26 pct.	7	13	7
Over 26 pct.	1	2	19
I alt	22	21	27
<i>Andel børnefamilier</i>			
Under 17,5 pct.	4	6	13
Mellem 17,5 og 20,5 pct.	4	9	11
Over 20,5 pct.	14	6	3
I alt	22	21	27
<i>Andel enlige</i>			
Under 72 pct.	16	6	2
Mellem 72 og 75 pct.	6	9	9
Over 75 pct.	0	6	16
I alt	22	21	27
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>			
Under 11 pct.	0	5	19
Mellem 11 og 16 pct.	6	10	6
Over 16 pct.	16	6	2
I alt	22	21	27

Anm.: Alle variable er signifikante på et 5-procents-niveau.

Kilde: Registerdata.

Videre er der en klar sammenhæng for de variable, der beskriver indbyggersammensætningen i kommunerne. Således har hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg en lavere andel i lavindkomstgruppen, en lavere andel uden beskæftigelse, en lavere andel uden en kompetencegivende uddannelse, en lavere andel af ældre, en højere andel af børnefamilier og en lavere andel enlige samt en højere andel med anden etnisk baggrund. I de øvrige kommuner er denne sammenhæng modsat. Det betyder, at indbyggersammensætningen i de små og store kommuner varierer.

GRAD AF UDSATHED

Boligafdelingernes grad af udsathed er beregnet ud fra en række baggrundskarakteristika for de borgere, der bor i afdelingen. Disse karakteristika er arbejdsmarkedstilknytning, etnisk baggrund, familiestatus og domme for strafbare forhold (se boks 3.2 for beregning af målet for udsathed). Selve målet for graden af udsathed er beregnet på baggrund af baggrundsvARIABLENE for beboersammensætningen. Derfor ønsker vi at se på, hvordan boligafdelingerne, opdelt på grad af udsathed, fordeler sig på de strukturelle karakteristika. Hermed kan vi mere overordnet sige, hvad der kendetegner boligafdelingerne med forskellig grad af udsathed.

I tabel 6.11 ses det, at 28 procent af de 201 boligafdelinger, der kendetegnes ved høj grad af udsathed, ligger i de små kommuner. Herefter følger Københavns og Frederiksberg Kommune, hvor 23 procent af afdelingerne med høj grad af udsathed ligger. Boligafdelingerne med høj/mellem, mellem/lav og lav grad af udsathed ligger primært uden for Københavns og Frederiksberg Kommune. Boligafdelinger med mellem/lav og lav grad af udsathed ligger primært i de mellemstore kommuner med byer over 20.000 indbyggere.

Størstedelen af boligafdelinger med høj til mellem/lav grad af udsathed har mellem 51-300 boliger. Derimod er boligafdelingerne kendetegnet ved lav grad af udsathed primært små afdelinger med 20-50 boliger. Boligafdelingerne, med høj grad af udsathed, er i højere grad kendetegnet ved at være store byggerier med over 300 boliger. 35 procent af boligafdelingerne med høj grad af udsathed findes i denne kategori, mens det kun gælder 12 procent af boligafdelingerne med lav grad af udsathed.

Næsten samtlige, 84 procent, af boligafdelingerne med høj grad af udsathed er kendetegnet ved etagebyggeri. Andelen af afdelinger i etagebyggeri falder, i takt med at afdelingernes grad af udsathed falder.

Omvendt stiger andelen af rækkehuse, i takt med at afdelingernes grad af udsathed falder. Størstedelen af afdelingerne med høj grad af udsathed er opført i perioden 1955 til 1975.

TABEL 6.9

Boligafdelingerne fordelt efter strukturelle baggrundsvariable. Særskilt for grad af udsathed. Procent.

	Høj grad af udsathed	Høj/mellem grad af udsathed	Mellem/lav grad af udsathed	Lav grad af udsathed	Antal boligafdelinger
<i>Kommunegrupper</i>					
Københavns og Frederiksberg Kommune	23	9	2	2	82
Hovedstadsområdet	12	17	23	20	183
Odense, Aarhus og Aalborg	13	13	15	22	153
Kommuner med byer over 20.000 indbyggere	23	35	40	39	348
Øvrige kommuner	28	26	21	18	233
I alt	100	100	100	100	999
Antal	201	300	299	199	999
<i>Afdelingsstørrelse</i>					
20-50 boliger/afd.	20	28	27	46	294
51-300 boliger/afd.	46	48	47	42	459
Over 300 boliger/afd.	35	24	26	12	241
I alt	100	100	100	100	994
Antal	200	299	297	198	994
<i>Boligart</i>					
Etagebyggeri	84	66	62	36	608
Rækkehuse	9	23	27	48	258
Blandet byggeri	8	12	11	16	112
I alt	100	100	100	100	978
Antal	197	293	292	196	978
<i>Primær opførelsesperiode</i>					
Før 1955	15	18	29	36	236
Mellem 1955 og 1975	51	40	28	25	348
Efter 1975	35	42	43	39	394
I alt	100	100	100	100	978
Antal	197	293	292	196	978

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

Overordnet tyder det på, at boligafdelingerne med en høj grad af udsathed primært er beliggende i Københavns og Frederiksberg Kommune og i de små kommuner samt er kendetegnet ved at være boligafdelinger med over 50 boliger. Boligafdelingerne med høj grad af udsathed består i højere grad af etagebyggeri, og den primære opførelsesperiode er mellem 1955 og 1975.

Boligafdelingerne med lav grad af udsathed står i stor kontrast til boligafdelinger med høj grad af udsathed. Således er boligafdelingerne

med lav grad af udsathed kendetegnet ved primært at ligge i de mellemstore kommuner med byer over 20.000 indbyggere, være små boligafdelinger med mellem 20-50 boliger, bestå af rækkehuse og primært være opført før 1955 og efter 1975.

Vi kan konkludere, at boligafdelingerne opdelt på grad af udsathed er meget forskellige set i forhold til de strukturelle karakteristika og, videre, at der er en stærk systematik i de strukturelle karakteristika for boligafdelingerne opdelt på deres grad af udsathed.

KOMMUNAL ANVISNINGSRET

BRUG AF KOMMUNAL ANVISNINGSRET I BOLIGAFDELINGERNE

I 1984 blev det indført, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at hver fjerde bolig i de almene boligafdelinger skal stilles til rådighed for kommunen. Efter aftale med boligorganisationen kan denne andel øges helt op til 100 procent. Hermed kan kommunen opnå anvisningsret til en andel af familieboligerne i de almene boligafdelinger, der ligger inden for kommunegrænsen. Vi har spurgt forretningsførerne, om kommunen aktuelt benytter muligheden for kommunal anvisning til boliger i afdelingen, eller om kommunen tidligere har benyttet kommunal anvisning. Vi spørger således ikke, om boligafdelingerne har en aftale med kommunen omkring kommunal anvisning, men om kommunerne aktuelt anvender kommunal anvisningsret i boligafdelingen. Det antal boligafdelinger, hvor der er en aftale omkring kommunal anvisning, kan således være højere end det antal afdelinger, hvor kommunen aktuelt anvender kommunal anvisningsret. Forskellen kan eksempelvis opstå, hvis kommunen ikke ønsker at benytte sig af muligheden for at anvise til de ledige boliger i boligafdelingen. Hvis kommunen ikke benytter sig af tilbuddet, går den ledige bolig retur til boligorganisationen og bliver lejet ud på normal vis.

Tabel 6.10 viser, at kommunerne aktuelt anvender den kommunale anvisningsret i 62 procent af afdelingerne. I 12 procent af afdelingerne har kommunerne tidligere brugt kommunal anvisning, og i 19 procent af afdelingerne har kommunerne aldrig brugt den kommunale anvisningsret. Tabel 6.10 viser endvidere, hvorledes anvendelsen af kommunal anvisningsret finder anvendelse i boligafdelinger med udvalgte baggrundsvariable for beboersammensætning og strukturelle karakteristika.

TABEL 6.10

Boligafdelingerne fordelt efter, om kommunen aktuelt benytter kommunal anvisningsret i boligafdelingerne. Særskilt for udvalgte baggrundsvariable. Procent.

	Ja, bruger aktuelt	Har tidligere brugt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt	Antal boliger
Alle	62	12	19	7	100	1.129
<i>Kommunegrupper</i>						
Københavns og Frederiksberg Kommune	81	17	2	0	100	83
Hovedstadsområdet	93	4	1	2	100	189
Odense, Aarhus og Aalborg	63	9	18	10	100	160
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	52	17	23	8	100	402
Øvrige kommuner	49	12	32	8	100	295
<i>Boligart</i>						
Etagebyggeri	70	12	13	6	100	656
Rækkehuse	54	13	27	6	100	318
Blandet byggeri	45	14	30	12	100	125
<i>Andel uden beskæftigelse</i>						
Under 20 pct.	80	8	11	1	100	84
Mellem 20 og 40 pct.	68	12	16	5	100	646
Over 40 pct.	53	16	19	12	100	259
<i>Andel uden kompetencegivende uddannelse</i>						
Under 35 pct.	72	13	12	3	100	94
Mellem 35 og 60 pct.	64	12	17	7	100	881
Over 60 pct.	42	14	37	7	100	153
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>						
Ingen	44	12	42	3	100	77
Under 10 pct.	49	15	27	9	100	395
Mellem 10 og 25 pct.	73	9	14	4	100	393
Over 25 pct.	68	14	11	8	100	264
<i>Andel med en dom</i>						
Ingen	51	10	35	5	100	199
Under 2 pct.	61	11	22	7	100	152
Mellem 2 og 6 pct.	63	13	16	7	100	572
Over 6 pct.	69	13	12	6	100	203

Anm.: Samtlige forskelle er signifikante på et 5-procents-niveau. Se bilagstabel B3.1 for samtlige tal.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

De strukturelle baggrundsvariable viser, at kommunal anvisningsret i højere grad bliver brugt i boligafdelinger i hovedstadsområdet og/eller i etagebyggerier. Her anvender kommunen kommunal anvisning i henholdsvis 93 og 70 procent af afdelingerne. Beboersammensætningen i de boligafdelinger, hvor der aktuelt benyttes kommunal anvisningsret, er kendetegnet ved: en lav andel uden beskæftigelse, en lav andel uden kompetencegivende

uddannelse, at mellem 10 til 25 procent af beboerne har anden etnisk baggrund end dansk, og at en lidt højere andel har en dom.

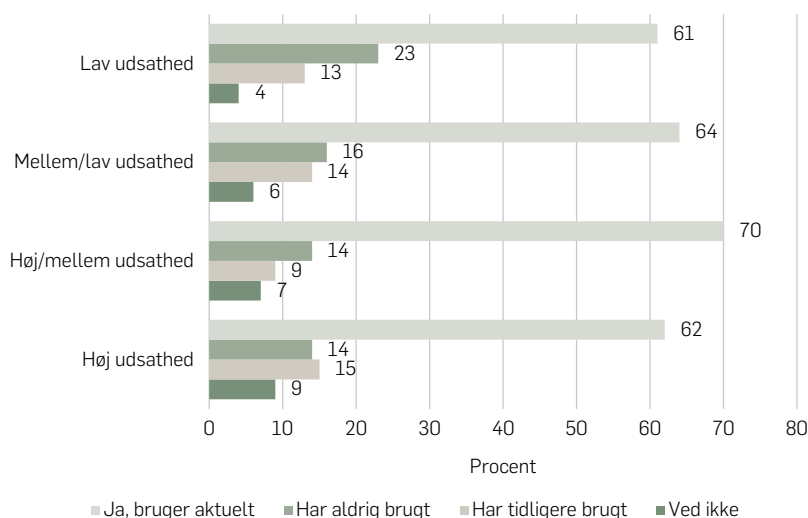
KOMMUNAL ANVISNINGSRET OG BOLIGAFDELINGERNES GRAD AF UDSATHED

Her ser vi på, hvordan kommunerne anvender kommunal anvisningsret i boligafdelingerne fordelt på boligafdelingens grad af udsathed. Boligafdelingerne fordelt på deres grad af udsathed fordeler sig relativt ens i forhold til, om kommunen aktuelt bruger kommunal anvisningsret, tidligere har brugt eller aldrig har brugt. Dog bruger kommunerne oftere kommunal anvisning i afdelingerne med høj/mellem grad af udsathed. Den største forskel i brugen af kommunal anvisningsret ses for boligafdelingerne med lav grad af udsathed. Her er der flere forretningsførere, der angiver, at kommunen aldrig har anvendt reglerne om kommunal anvisning i afdelingen. Det er interessant, at kommunerne i lavere grad anviser til boligafdelinger med lav grad af udsathed, da kommunen, når de anviser, skal forsøge at skabe en mere balanceret beboersammensætning. Da kommunen ofte anviser socialt svage personer, er det overraskende, at de ikke i højere grad anvises til boligafdelingerne med den laveste grad af udsathed. En forklaring kan være, at kommunal anvisning er begrænset inden for kommunernes grænser. Kommunen kan således kun anviser til boligafdelinger i deres egne kommune. Det betyder, at hvis en meget stor andel af boligafdelingerne i kommunen er kendetegnet ved at have en høj grad af udsathed, så kan kommunen blive tvunget til at anviser til de mest udsatte afdelinger. En anden forklaring kan findes i kapitlet omkring kommunernes udfordringer. Her så vi, at flere kommuner ikke kunne anviser til en række af boligafdelingerne, da huslejen var for dyr. Det kan være forklaringen på, at kommunerne ikke i så høj grad anviser til boligafdelingerne med lav grad af udsathed.

Samlet set er der en tendens til, at kommunal anvisning benyttes mindre i boligafdelingerne med lav grad af udsathed og mest i boligafdelingerne med høj/mellem grad af udsathed.

FIGUR 6.1

Boligafdelingerne fordelt efter, om kommunen aktuelt anvender den kommunale anvisningsret i boligafdelingen. Særsomt for grad af udsathed. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 989 boligafdelinger. På grund af afrunding summer serierne ikke alle til 100 procent.
Kilde: Spørgeskema til kommunerne og registerdata.

ANDEL LEDIGE BOLIGER, KOMMUNEN KAN ANVISE TIL

Vi har undersøgt, hvor stor en andel af de ledige boliger kommunen kan anvise til. I tabel 6.11 har vi kategoriseret besvarelsene i tre kategorier; under 25 procent, 25 procent og over 25 procent. Vi har valgt at sætte grænsen ved 25 procent, da almenboligloven giver kommunalbestyrelsen mulighed for egenhændigt at beslutte, at hver fjerde almen bolig skal stilles til rådighed for kommunen. Hvis kommunen ønsker at anvise til en højere andel, skal dette aftales med boligorganisationen.

Som vi ser af tabel 6.11, benytter langt størstedelen af kommunerne sig af muligheden for at anvise til hver fjerde almene bolig i boligafdelingerne. Således er det aftalen i 58 procent af boligafdelingerne. I 19 procent af boligafdelingerne har kommunen anvisningsret til mindre end de 25 procent, og i 14 procent af afdelingerne har kommunen anvisningsret til over 25 procent af boligerne. I 10 procent af afdelingerne har kommunen anvisningsret til hver tredje bolig, og i 4 procent af afdelingerne har kommunen anvisningsret til alle ledige boliger i afdelingen, dvs. en anvisningsret på 100 procent.

TABEL 6.11

Boligafdelingerne fordelt efter, hvor stor en andel af de ledige boliger kommunen kan anvise til. Særskilt for udvalgte baggrundsvariable. Procent.

	Under 25 procent	25 procent	Over 25 procent	Ved ikke	I alt	Antal afdelinger
Alle	16	58	18	7	100	696
<i>Kommunegrupper</i>						
Københavns og Frederiksberg Kommune	1	16	82	0	100	67
Hovedstadsområdet	3	70	27	0	100	176
Odense, Aarhus og Aalborg	5	83	3	9	100	101
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	27	54	4	14	100	208
Øvrige kommuner	30	53	8	9	100	144
<i>Afdelingsstørrelse</i>						
20-50 boliger/afd.	19	58	12	11	100	223
51-300 boliger/afd.	17	58	17	8	100	298
Over 300 boliger/afd.	12	58	27	3	100	172
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>						
Under 10 pct.	19	64	12	6	100	220
Mellem 10 og 30 pct.	15	57	20	8	100	424
Over 30 pct.	13	44	29	13	100	52
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>						
Ingen	24	56	21	0	100	34
Under 10 pct.	23	56	9	12	100	194
Mellem 10 og 25 pct.	13	67	15	6	100	288
Over 25 pct.	13	48	33	6	100	180

Anm.: Samtlige variable er signifikante på et 5-procents-niveau. Tal for alle baggrundsvariable findes i bilagstabel B3.2.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

I 82 procent af afdelingerne i Københavns og Frederiksberg Kommune har kommunen anvisningsret til over 25 procent af boligerne i afdelingen. Sammenlignet med henholdsvis Odense, Aarhus, Aalborg og de øvrige kommuner med byer over 20.000 og under 20.000 indbyggere har kommunen kun anvisningsret til over 25 procent af de ledige boliger i 4 og 8 procent af afdelingerne. Vores undersøgelse viser således, at kommunal anvisning på over 25 procent af de ledige boliger i højere grad benyttes i Københavns og Frederiksberg Kommune end i de øvrige kommuner. Herudover er det primært i de større afdelinger med over 300 boliger i afdelingen, at kommunen har anvisningsret til mere end 25 procent.

Videre ser vi på den beboersammensætning, der kendetegner de boligafdelinger, hvor kommunen har anvisningsret til over 25 procent af boligerne. Beboersammensætningen i disse afdelinger er kendetegnet ved, at over 30 procent af beboerne indgår i lavindkomstgruppen, og at over 25 procent af beboerne har anden etnisk baggrund end dansk.

Samlet set tegner der sig et billede af, at kommunen primært benytter sig af kommunal anvisningsret i de afdelinger, der ligger i Københavns og Frederiksberg Kommune, og/eller afdelinger med over 300 boliger i afdelingen samt afdelinger, hvis beboersammensætning er kendetegnet ved en høj andel i lavindkomstgruppen og/eller en høj andel med anden etnisk baggrund end dansk.

SÆRLIGE AFTALER OMKRING KOMMUNAL ANVISNING

Vi har endvidere undersøgt, om der for boligafdelingen er indgået særlige aftaler om den kommunale anvisning mellem boligorganisationen og kommunen. Det kan fx være, at kommunen har anvisningsret til flere toværelseslejligheder end til andre typer af lejligheder. Her svarer 7 procent af boligafdelingerne, at de har en særlig aftale. For langt størstedelen af boligafdelingerne er der ikke indgået en særlig aftale med kommunen om kommunal anvisning, og i en lille andel af boligafdelingerne ved forretningsføreren ikke, om der er en særlig aftale.

Vi finder en signifikant forskel mellem besvarelserne i forhold til en række baggrundsvARIABLE. Her ses det, at der i højere grad er indgået en særlig aftale for boligafdelinger i de små kommuner med byer under 20.000 indbyggere end i de øvrige kommuner. Det samme gælder for de afdelinger, hvor den primære opførelsesperiode er fra 1955 og frem, samt de afdelinger, der har en høj andel af beboere over 64 år. Se bilagstabel B3.3.

Vi har bedt forretningsførerne for de boligafdelinger, hvor der er indgået en særlig aftale, om at beskrive disse aftaler, samt hvorfor de er indgået. Det fremgår her, at en stor andel af de særlige aftaler giver kommunen ret til at henvise ældre eller personer med handicap til boliger i afdelingen. Ud af de 49 boligafdelinger, hvor de særlige regler er beskrevet, angiver forretningsføreren i 17 af boligafdelingerne, at den særlige aftale giver ældre og personer med et handicap fortrinsret til en bestemt type boliger. Det er ofte boliger af en bestemt størrelse eller boliger, der ligger i stueetagen og derfor er lettilgængelige. Ofte omfatter den særlige aftale, at det er et bestemt antal boliger eller en bestemt type boliger, kommunen har anvisningsret til. Det kan eksempelvis være, at kommunen har råderet over 17 ud af 20 boliger, eller at kommunen har anvisningsret til alle toværelseslejligheder i boligafdelingen.

BOLIGAFDELINGER, HVOR KOMMUNEN IKKE LÆNGERE ANVENDER DEN KOMMUNALE ANVISINGSRET

Som vi så i tabel 6.10, benytter kommunen ikke længere kommunal anvisningsret i 12 procent, svarende til 140, af boligafdelingerne. Vi har bedt forretningsførerne beskrive, hvorfor kommunen ikke længere anvender den kommunale anvisningsret i boligafdelingen. Den primære årsag er, at kommunen ikke har behov for at bruge den kommunale anvisningsret i boligafdelingen. Det skyldes ofte, at der ikke er ventetid på de almene boliger i kommunen, og at alle de indbyggere, der har brug for en lejebolig, derfor umiddelbart kan få en. Det er samlet set 24 procent ud af de 140 afdelinger, hvor det angives som begrundelse.

For de 140 afdelinger angiver forretningsførerne for 19 procent af boligafdelingerne, at kommunen ikke benytter sig af den kommunale anvisningsret, henholdsvis fordi kommunen ikke ønsker at bruge kommunal anvisning, og fordi det er for dyrt for kommunen at bruge kommunal anvisning. Det skyldes, at kommunen ved brug af den kommunale anvisningsret påtager sig en række økonomiske forpligtelser. Forretningsførerne oplyser, at deres vurdering er, at kommunerne ikke har råd til at bruge den kommunale anvisning på grund af den økonomiske belastning, anvisninger kan medføre.

Blandt de boligafdelinger, hvor kommunen er gået væk fra at bruge kommunal anvisning, angiver de fleste forretningsførere, at dette er sket i 2006 eller i 2009. I 20 procent af de 140 boligafdelinger blev kommunal anvisning sidst anvendt i 2006, og i 16 procent af boligafdelingerne blev kommunal anvisning sidst benyttet i 2009.

For mange af boligafdelingerne har forretningsføreren angivet, at kommunerne er holdt op med at anvende kommunal anvisning i boligafdelingen grundet besparelser ved kommunesammenlægningen. Forklaringen på, at der ikke længere anvendes kommunal anvisning i 20 procent af boligafdelingerne i 2006, kan derfor være relateret til kommunesammenlægningen. Som tidligere nævnt angiver mange boligafdelinger, at kommunal anvisning ikke benyttes grundet den økonomiske forpligtelse, kommunal anvisning medfører. Kombinationen af den økonomiske krise og kravet om nulvækst i kommunerne har presset kommunerne økonomisk. Det er derfor sandsynligt, at kommunerne, grundet den økonomiske forpligtelse, der følger med kommunal anvisning, har valgt at skære ned på den kommunale anvisning til almene boliger i 2009. Se bilagstabel B3.4 for oversigt over, hvornår afdelinger angiver, at kommunen sidst anviste til boligafdelingen.

KOMMUNERNES ANVENDELSE AF KOMMUNAL ANVISINGSRET

Vi har spurgt kommunerne, om de aktuelt anvender den kommunale anvisningsret til almene boliger. Vi undersøger således ikke, om der ligger en aftale om anvisning mellem kommunen og boligafdelingen, men om kommunen aktuelt benytter sig af at anvise til de almene boliger i kommunen.

TABEL 6.12

Kommunerne fordelt efter, om de benytter eller har benyttet kommunal anvisningsret. Særsilt for udvalgte baggrundsvARIABLE. Antal.

	Ja, bruger aktuelt	Har tidligere brugt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt
Alle	53	6	2	6	67
<i>Kommunegrupper</i>					
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	22	0	0	0	22
Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	16	2	0	1	19
Øvrige kommuner	15	4	2	5	26
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>					
Under 16 pct.	24	0	0	0	24
Mellem 16 og 18 pct.	10	4	2	2	18
Over 18 pct.	19	2	0	4	25
<i>Andel uden beskæftigelse</i>					
Under 26 pct.	22	0	0	0	22
Mellem 26 og 32 pct.	17	3	1	1	22
Over 32 pct.	14	3	1	5	23
<i>Andel uden en kompetencegivende uddannelse</i>					
Under 43 pct.	24	0	0	1	25
Mellem 43 og 49 pct.	15	1	0	1	17
Over 49 pct.	14	5	2	4	25
<i>Andel børnefamilier</i>					
Under 17,5 pct.	15	4	1	3	23
Mellem 17,5 og 20,5 pct.	16	2	1	3	22
Over 20,5 pct.	22	0	0	0	22
<i>Andel enlige</i>					
Under 72 pct.	24	0	0	0	24
Mellem 72 og 75 pct.	15	2	1	3	21
Over 75 pct.	14	4	1	3	22
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>					
Under 11 pct.	15	4	0	3	22
Mellem 11 og 16 pct.	15	2	1	3	21
Over 16 pct.	23	0	1	0	24

Anm.: Samtlige variable er signifikante på et 5-procents-niveau. Tal for alle baggrundsvARIABLE findes i bilagstabel B3.5.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne og registerdata.

Tabel 6.12 viser, hvor mange af kommunerne i undersøgelsen der aktuelt anvender den kommunale anvisningsret til almene boliger, hvor mange der tidligere har gjort brug af den, samt hvor mange kommuner der aldrig har benyttet sig af kommunal anvisningsret. Heraf fremgår det, at 53, dvs. langt størstedelen, af kommunerne, aktuelt anvender kommunal anvisning, seks har tidligere anvendt kommunal anvisning, og kun to kommuner har aldrig benyttet sig af kommunal anvisning.

I tabel 6.12 ses de baggrundsvARIABLE, hvor vi har fundet en statistisk systematik i fordelingen af, hvilke kommuner der anvender den kommunale anvisningsret. Heraf ses det, at samtlige af de kommuner, der ligger i hovedstadsområdet, samt Odense, Aarhus og Aalborg Kommune benytter kommunal anvisningsret. Det samme gælder for de kommuner, hvor under 16 procent af indbyggerne indgår i lavindkomstgruppen, hvor andelen uden beskæftigelse er under 26 procent, hvor andelen af børnefamilier er over 20,5 procent, samt kommuner med en lavere andel af enlige. 96 procent af kommunerne, hvor under 43 procent af indbyggerne ikke har en kompetencegivende uddannelse, anvender kommunal anvisningsret, og det samme gælder for de kommuner, hvor andelen af indbyggere med en anden etnisk baggrund end dansk udgør over 16 procent.

ANDEL AF LEDIGE BOLIGER, KOMMUNERNE KAN ANVISE TIL

Vi har endvidere undersøgt, i hvilken grad de 53 kommuner anvender kommunal anvisningsret. Som tidligere angivet kan kommunalbestyrelsen beslutte, at kommunen har anvisningsret på hver fjerde ledige bolig. Herudover har kommunen og boligafdelingen mulighed for at aftale en højere andel. Derfor har vi spurgt kommunerne, hvor stor en andel af de ledige boliger det typisk er aftalt, at kommunerne kan anvise til.

Størstedelen af kommunerne angiver, at de typisk anviser til 25 procent af boligerne. Det angiver 32 kommuner ud af de 53 kommuner. Seks kommuner angiver, at de typisk anviser til under 25 procent, fem kommuner angiver, at de typisk anviser til over 25 procent, og en kommune angiver, at den typisk har 100 procent anvisning til de almene boliger. Se bilagstabel B3.6 for en oversigt over den typiske andel, kommunerne anviser til.

For at belyse, hvor mange kommuner der har minimum en boligafdeling, hvor de anviser til mere end de 25 procent, som kommunalbestyrelsen kan fastsætte uden aftale med kommunen, har vi spurgt

kommunerne herom. Vi undersøger således, hvor mange kommuner der har lavet en aftale omkring anvisning til andelen af ledige boliger på over de 25 procent.

Her angiver 23 kommuner ud af de 53 kommuner, at de har en aftale med en eller flere boligafdelinger i kommunen om, at de kan anvise til en højere andel af de ledige boliger. Det er således næsten halvdelen af kommunerne, der har en sådan aftale. Se bilagstabel B3.7.

Vi har bedt kommunerne om at beskrive disse aftaler. Her fremgår det, at nogle af kommunerne bruger det at have 100 procent anvisningsret som et middel til at balancere beboersammensætningen. Et andet eksempel på, at en aftale anvendes for at balancere beboersammensætningen i kommunernes boligafdelinger, er, at kommunen ikke anviser til de boligafdelinger, hvor mere end 40 procent står uden for arbejdsmarkedet.

SÆRLIGE AFTALER OMKRING KOMMUNAL ANVISNING

Af de 52 kommuner, der aktuelt bruger kommunal anvisning, har 11 kommuner indgået særlige aftaler med en eller flere af de almene boligorganisationer om den kommunale anvisning. 39 kommuner har ikke indgået særlige aftaler omkring kommunal anvisning. De resterende to kommuner ved ikke, om de har en særlig aftale i forhold til kommunal anvisning.

Vi har bedt kommunerne om at beskrive, hvilke særlige aftaler der er indgået mellem kommunen og de almene boligafdelinger om den kommunale anvisningsret, og hvorfor de er indgået. Tre af kommunerne angiver, at det er ældre- og handicapegnede boliger, de især indgår særlige aftaler om. Det stemmer overens med de boligsociale mål, kommunerne angiver i kapitel 5. Her angiver kommunerne, at deres primære boligsociale mål er at stille boliger til rådighed for ældre og personer med handicap. En anden aftale går på, at to boligafdelinger stiller 10 boliger til rådighed til løsning af sociale opgaver, fx hjemtagelser, skaffe en bolig til hjemløse eller unge, der skal starte job eller uddannelse. En kommune har særlige aftaler omkring billige etværelseslejligheder, da de får mange enlige flygtninge.

KOMMUNERNES ERFARINGER MED KOMMUNAL ANVISNING

Vi har spurgt til kommunernes erfaringer med kommunal anvisning. Her nævner mange af kommunerne den økonomiske krise. Overordnet set har den medført to udfordringer for en række kommuner. Dels medvirker krisen til, at folk bliver længere tid i deres lejede boliger, dels medvir-

ker den til, at mange bliver afskediget, og det medfører en øget efterspørgsel af billige almene boliger. En anden udfordring er, at kommunerne har en gruppe af udsatte, som ikke har råd til lejlighederne, da de er for dyre i forhold til deres indkomst. Grundet den økonomiske krise har kommunerne svært ved at hjælpe de udsatte med at finde et arbejde og derigennem øge deres indkomst, så de kan få råd til de boliger, kommunen kan tilbyde.

En kommune indfanger problemet i boliganvisninger med følgende kommentar:

Målgruppen er blevet tungere, består i høj grad af enlige unge mænd med misbrugs- og helbredsmæssige og/eller økonomiske problemer. Hertil kommer, at der er kommet flere udsatte boligområder, hvilket man også skal skele til i anvisningen.

Kommunerne er dermed presset mellem på den ene side at skulle finde boliger til udsatte borgere og på den anden side at skulle forsøge at balancere beboersammensætningen i de udsatte boligområder. Hvis der kun er plads i de udsatte boligområder, står kommunen over for et dilemma i forhold til, om de skal prioritere at finde bolig til udsatte eller at tilføre færre socialt udsatte til et udsat boligområde.

ANVENDTE KRITERIER FOR KOMMUNAL ANVISNINGSRET

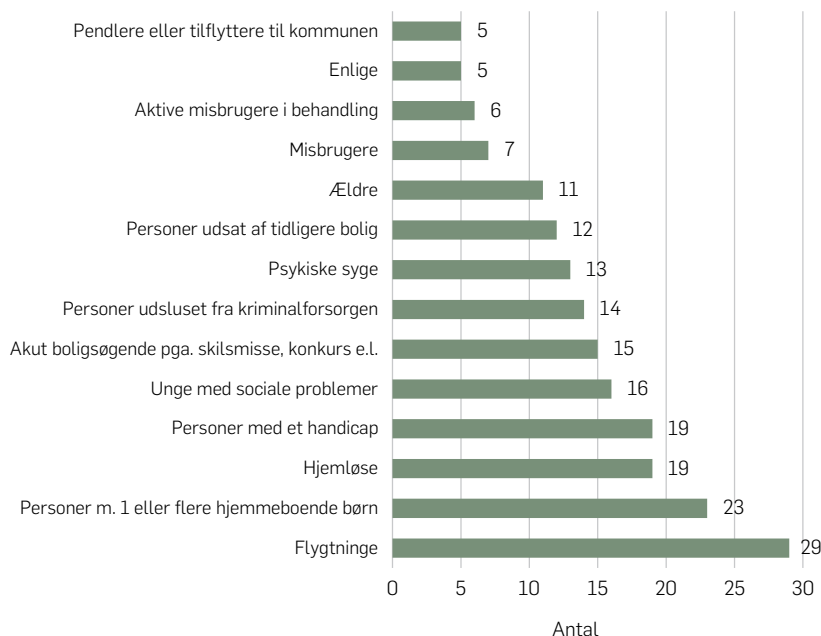
Vi har spurgt kommunerne om, i hvilken grad en række forhold er vigtige for, at en borger kan anvises til en bolig af kommunen gennem den kommunale anvisningsret. Det er naturligvis muligt at prioritere flere borgergrupper ligeligt, og opstillingen i figur 6.2 skal ikke betragtes som en prioriteret liste. Figuren fremhæver blot, hvilke forhold flest kommuner angiver som særligt vigtige, og som således prioriteres ved anvendelsen af den kommunale anvisningsret. Dog er det vigtigt at pointere, at kommunal anvisning gives på baggrund af en helhedsvurdering.

Som det fremgår af figur 6.2, prioriterer 29 af kommunerne i høj grad flygtninge i anvisningen af borgere til de almene boliger. Dermed er flygtninge den gruppe, som flest kommuner angiver, at de i høj grad prioriterer ved anvendelsen af kommunal anvisningsret. Herefter er par eller enlige med en eller flere hjemmeboende børn, personer med handicap, hjemløse og unge med sociale problemer de grupper, som flest kommuner angiver, at de i høj grad prioriterer, når de skal anvise borgere til almene boliger i kommunen.

Endvidere angiver mellem 12 og 15 af kommunerne, at borgere, der er sat ud af deres tidligere bolig, psykisk syge borgere, borgere, der udsendes fra kriminalforsorgen, borgere, der aktuelt er boligsøgende på grund af skilsmisse og lignende ligeledes prioriteres. De grupper, der således i de færreste kommuner prioriteres i høj grad, er misbrugere, pendlere og enlige.

FIGUR 6.2

Antal af kommunerne, der i høj grad mener, at en række personlige omstændigheder er vigtige, når en borger anvises til en bolig af kommunen. Antal.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 52 kommuner. Se bilagstabel B3.8 for samtlige svarkategorier.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

Kommunerne har desuden kunnet angive, om der er andre vigtige forhold, som kan have betydning for, om en borger kan anvises til en bolig af kommunen. Her påpeger mange af kommunerne, at det ofte er en meget individuel vurdering, om en person kan få anvist en bolig. Den omfatter en vurdering af personens sociale og økonomiske forhold, samt om den boligsøgende selv har gjort en indsats for at finde en bolig. Dette er ikke overraskende, da det er i fuld overensstemmelse med lovgivning-

gen, idet enhver boliganvisning skal bero på en vurdering af boligsocialt behov.

En del kommuner prioriterer familier med børn samt enlige og unge gravide kvinder. Videre prioriterer en række kommuner, at borgeren skal kunne indpasses i et boligsocialt miljø, herunder at psykiske syge og misbrugere skal have afsluttet deres behandlingsforløb.

KOMMUNER, DER IKKE LÆNGERE ANVENDER KOMMUNAL ANVISNING

Af tabel 6.10 fremgår det, at seks kommuner ikke længere benytter sig af kommunal anvisning. Vi har bedt de seks kommuner, der ikke længere anvender den kommunale anvisningsret, om at uddybe, hvorfor de ikke længere anvender den. Tre af kommunerne angiver, at grunden er, at boligmarkedet i kommunen ikke er presset, og at alle, der ønsker en bolig, derfor kan få en bolig. To af kommunerne angiver, at kommunesammenlægningen har medført, at de er gået væk fra at bruge kommunale anvisninger. Den sidste kommune angiver, at de forventer en ny aftale omkring kommunal anvisningsret med boligselskaberne.

FLEKSIBEL UDLEJNING

FLEKSIBEL UDLEJNING I BOLIGAFDELINGERNE

Fleksibel udlejning blev indført i juni 2000. Vi har undersøgt, i hvor stor en andel af de udspurgte boligafdelinger fleksibel udlejning aktuelt bliver anvendt. Af tabel 6.13 fremgår det, at fleksibel udlejning aktuelt bliver anvendt i 30 procent af boligafdelingerne, og at fleksibel udlejning tidligere er blevet anvendt i 4 procent af boligafdelingerne. For over halvdelen af boligafdelingerne anvendes fleksibel udlejning ikke aktuelt og har ikke tidligere været brugt.

Som det fremgår af tabel 6.13, er der stor forskel på, i hvilke kommunegrupper boligafdelingerne ligger. Vi finder, at næsten samtlige boligafdelinger, hvor der anvendes fleksibel udlejning, er placeret i Københavns og Frederiksberg Kommune. Flexibel udlejning anvendes sjældnest i boligafdelinger i Odense, Aarhus og Aalborg Kommune, her benyttes fleksibel udlejning kun i 14 procent af boligafdelingerne. Yderligere finder vi, at det især er boligafdelinger i etagebyggeri, der anvender eller tidligere har anvendt fleksibel boligudlejning.

TABEL 6.13

Boligafdelinger fordelt efter, om der aktuelt benyttes fleksibel udlejning i boligafdelingen. Særskilt for udvalgte baggrundsvariable. Procent.

	Ja, bruger aktuelt	Har tidligere brugt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt	Antal afdelinger
Alle	30	4	57	9	100	1129
<i>Kommunegrupper</i>						
Københavns og Frederiks- berg Kommune	94	1	4	1	100	83
Hovedstadsområdet	28	2	61	10	100	189
Odense, Aarhus og Aalborg Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	14	1	79	7	100	160
Øvrige kommuner	29	10	50	11	100	402
	23	1	68	8	100	295
<i>Boligart</i>						
Etagebyggeri	34	5	52	8	100	656
Rækkehuse	25	3	67	6	100	318
Blandet byggeri	23	3	57	17	100	125
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>						
Under 10 procent	24	3	65	8	100	377
Mellem 10 og 30 procent	31	5	55	9	100	662
Over 30 procent	40	8	43	9	100	90
<i>Andel over 64 år</i>						
Under 10 procent	38	5	49	8	100	239
Mellem 10 og 40 procent	28	5	58	9	100	695
Over 40 procent	25	2	67	7	100	195
<i>Andel med en dom</i>						
Ingen	25	3	66	6	100	199
Under 2 procent	24	5	59	13	100	152
Mellem 2 og 6 procent	29	5	57	9	100	574
Over 6 procent	41	3	48	8	100	203

Anm.: Alle variable er signifikante på et 5-procents-niveau. Tal for alle baggrundsvariable findes i bilagstabel B3.9.

Kilde: Spørgeskemaer til boligafdelingerne og registerdata.

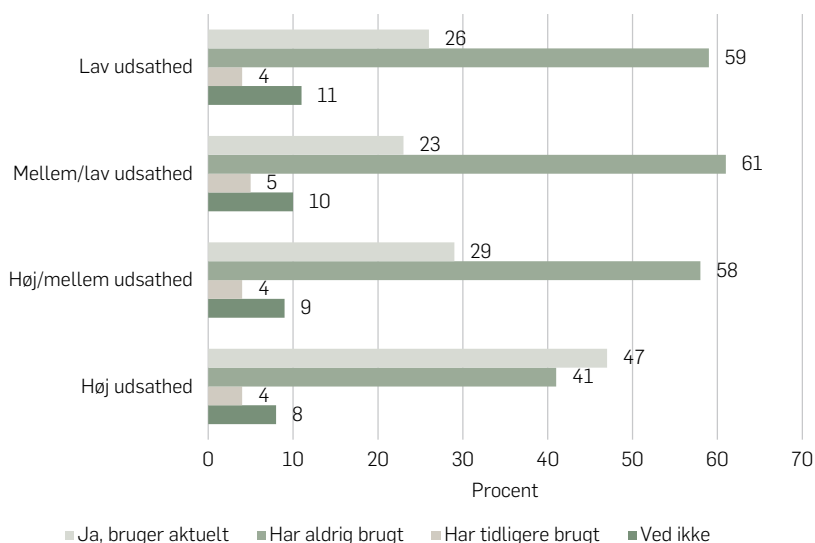
I de afdelinger, hvor fleksibel udlejning anvendes, er beboersammensætningen kendetegnet ved: en høj andel i lavindkomstgruppen, en relativt lav andel af beboere over 64 år og en høj andel af personer med en dom. Ofte bliver fleksibel udlejning brugt til at tiltrække ressourcestærke beboere til afdelinger med en stor andel af ressource svage beboere. Det er derfor sandsynligt, at fleksibel udlejning er indført for at undgå en koncentration af lavindkomstgrupper, og at det er derfor, vi ser en høj andel af beboere med lavindkomst i de boligafdelinger, hvor fleksibel udlejning anvendes. Variablen 'uden beskæftigelse' er dog ikke signifikant forskellig imellem de afdelinger, som har fleksibel udlejning, og i de afdelinger, som ikke har fleksibel udlejning.

BRUGEN AF FLEKSIBEL UDLEJNING OG BOLIGAFDELINGERNES GRAD AF UDSATHED

I figur 6.3 ses, hvordan fleksibel udlejning anvendes i boligafdelingerne opdelt på grad af udsathed. Dette er fordelt på, om fleksibel udlejning aktuelt anvendes, tidligere har været anvendt eller aldrig har været anvendt i boligafdelingen.

FIGUR 6.3

Boligafdelingerne fordelt efter, om der aktuelt anvendes fleksibel udlejning i boligafdelingen. Særsigt for grad af udsathed. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 989 boligafdelinger. På grund af afrunding summer serierne ikke alle til 100 procent.
Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

I figur 6.3 ses det tydeligt, at fleksibel udlejning oftest anvendes i boligafdelinger kendetegnet ved en høj grad af udsathed. Flexibel udlejning anvendes i 47 procent af de afdelinger, der har en høj grad af udsathed. Sammenlignet hermed benyttes fleksibel udlejning i 23-29 procent af de øvrige boligafdelinger. Opdelt på udsathed ses det, at fleksibel udlejning benyttes i 26 procent af de afdelinger med en lav grad af udsathed. Formålet med fleksibel udlejning kan spænde bredt, og fleksibel udlejning kan bruges til eksempelvis at tiltrække tilflyttere til kommunen. Opdelin-

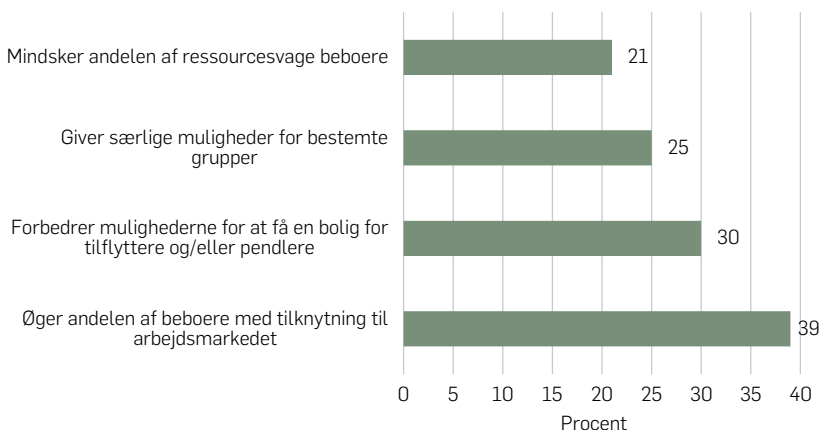
gen på boligafdelingernes grad af udsathed tyder på, at fleksibel udlejning anvendes bredt inden for udsathedsmålet.

BEGRUNDELSER FOR AT BRUGE FLEKSIBEL UDLEJNING

Vi har bedt forretningsførerne for de boligafdelinger, hvor der benyttes fleksibel udlejning, om at angive, i hvilken grad en række begrundelser er vigtige for anvendelsen af fleksibel udlejning. Figur 6.4 viser, hvor stor en andel af boligafdelingerne, hvor forretningsførerne vurderer, at begrundelserne i høj grad er vigtige i forhold til boligafdelingen. Her fremgår det, at den hyppigste begrundelse for at anvende fleksibel udlejning er et ønske om at øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet. Den næsthypigste begrundelse er et ønske om at forbedre tilflytteres og pendleres mulighed for at få en bolig. Kun for henholdsvis 25 og 21 procent af boligafdelingerne begrundes anvendelsen af fleksibel udlejning med, at de ønsker at give særlige muligheder for bestemte grupper og at mindske andelen af ressourcesvage beboere i boligafdelingen.

FIGUR 6.4

Andel af boligafdelingerne, hvor forretningsføreren angiver, at en række begrundelser i høj grad er vigtige for, at fleksibel udlejning anvendes i boligafdelingen. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 333 boligafdelinger. Se bilagstabel B3.10 for samtlige svarkategorier.

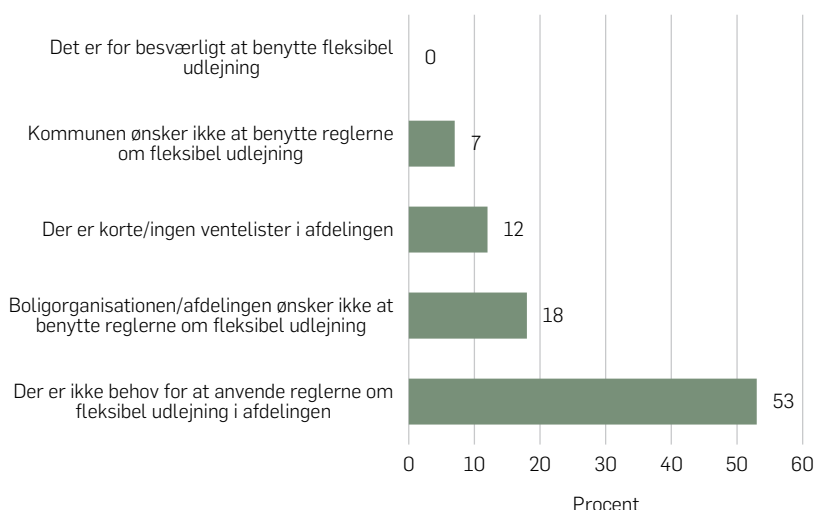
Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

BOLIGAFDELINGER, DER IKKE ANVENDER FLEKSIBEL UDLEJNING

Vi har bedt forretningsførerne angive, hvorfor der ikke længere anvendes eller aldrig har været anvendt fleksibel udlejning i de boligafdelinger, der ikke aktuelt bruger reglerne for fleksibel udlejning. Forretningsførerne har svaret på en række konkrete årsager og fået mulighed for at kommentere yderligere i et åbent spørgsmål.

FIGUR 6.5

Andel af boligafdelingerne, hvor der ikke anvendes fleksibel udlejning, hvor forretningsføreren angiver en række begrundelser for, at reglerne om fleksibel udlejning ikke længere eller aldrig har været anvendt i boligafdelingerne. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 696 boligafdelinger. Se bilagstabel B3.11 for samtlige svarkategorier.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

Forretningsførerne har seks muligheder for at angive, hvorfor fleksibel udlejning ikke anvendes i boligafdelingen, og spørgsmålene er ikke gensidige udelukkende. Af figur 6.5 ses det, at forretningsførerne i 53 procent af de boligafdelinger, hvor der ikke anvendes fleksibel udlejning, vurderer, at der ikke er behov for at anvende fleksibel udlejning i afdelingen. Den næsthøypigste årsag til, at fleksibel udlejning ikke benyttes i boligafdelingerne, er, at boligorganisationen ikke ønsker at benytte fleksibel udlejning i boligafdelingen, det er tilfældet i 18 procent af boligafde-

lingerne. I 12 procent af boligafdelingerne anvendes fleksibel udlejning ikke, da der er korte eller ingen ventelister i afdelingen. I 7 procent af boligafdelingerne anvendes fleksibel udlejning ikke, fordi kommunen ikke ønsker at benytte det. Ingen af forretningsførerne angiver, at fleksibel udlejning ikke anvendes i boligafdelingen, fordi det er for besværligt at benytte fleksibel udlejning.

Overordnet tyder det på, at den primære årsag til, at fleksibel udlejning ikke anvendes i boligafdelingerne, er, at der ikke er behov for det. Det er ikke, fordi fleksibel udlejning er besværlig at benytte.

I det åbne spørgsmål har vi bedt forretningsførerne kommentere, hvorfor reglerne vedrørende fleksibel udlejning ikke anvendes i boligafdelingen. De hyppigste begrundelser er, at kommunen har anvisningsret på 100 procent af de ledige boliger, samt at boligerne er forbeholdt en bestemt gruppe lejere, ofte ældre, unge og personer med et handicap. Enkelte forretningsførere angiver, at man ønsker at benytte fleksibel udlejning i boligafdelingen, men at kommunen enten ikke vil tillade det, eller at de ikke kan kommunikere det igennem til kommunen.

ANVENDTE KRITERIER FOR FLEKSIBEL UDLEJNING I BOLIGAFDELINGERNE

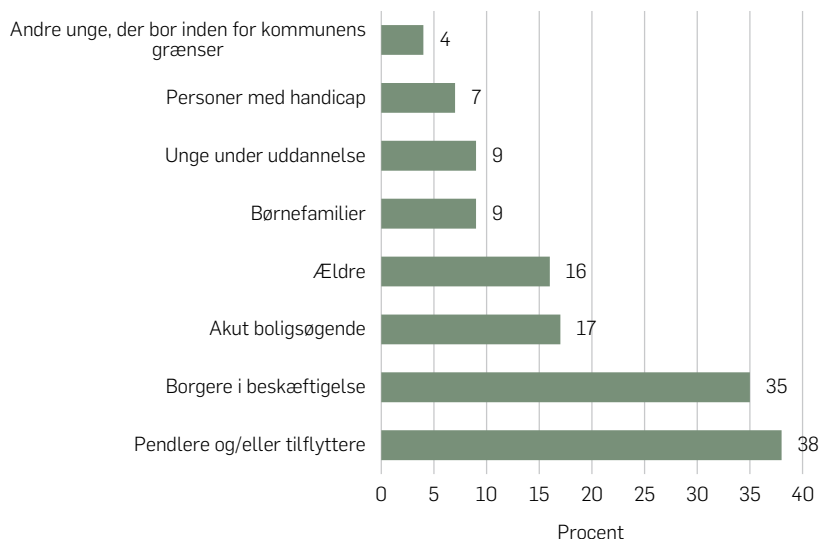
Grundidéen med fleksibel udlejning er, at de almene boliger udlejes efter særlige kriterier. Vi har derfor spurgt forretningsførerne om, hvordan en række grupper tilgodeses ved anvendelsen af fleksibel udlejning. Forretningsførerne har her haft mulighed for at vælge mellem børnefamilier, ældre, borgere i beskæftigelse, pendlere/tilflyttere, akut boligsøgende, personer med handicap, unge under uddannelse og andre unge. Herudover har forretningsførerne selv mulighed for at angive evt. andre grupper, der tilgodeses ved fleksibel udlejning af familieboliger i boligafdelingen.

Som det fremgår af figur 6.6, er det især gruppen af pendlere og/eller tilflyttere efterfulgt af borgere i beskæftigelse, der tilgodeses ved anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning. Pendlere er da også karakteriseret ved at være i beskæftigelse, og dermed tyder det på, at gruppen af beskæftigede som ressourcestærk gruppe prioriteres højt ved anvendelsen af fleksibel udlejning. Det stemmer overens med de begrundelser, forretningsførerne angiver for at anvende fleksibel udlejning i boligafdelingen. Her er den primære begrundelse netop at forbedre mulighederne

for pendlere og at øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet.

FIGUR 6.6

Andel af boligafdelinger, der benytter fleksibel udlejning, hvor forretningsføreren angiver, at en række grupper i høj grad tilgodeses i boligafdelingen. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 334 boligafdelinger. Se bilagstabel B3.12 for samtlige svarkategorier.
Kilde: Spørgeskemaet.

Videre finder vi, at unge under uddannelse som ressourcestærk gruppe kun tilgodeses i høj grad i relativt få boligafdelinger, nemlig kun 9 procent. Børnefamilier tilgodeses ligeledes i høj grad i 9 procent af boligafdelingerne. Akut boligsøgende og ældre tilgodeses i høj grad i henholdsvis 17 og 16 procent af boligafdelingerne. Hermed tilgodeses akut boligsøgende og ældre frem for unge under uddannelse og børnefamilier i en stor del af boligafdelingerne. Personer med handicap og andre unge er de grupper, der tilgodeses i færrest boligafdelinger, henholdsvis 7 og 4 procent.

Forretningsførerne har mulighed for at angive, hvilke andre kriterier for fleksibel udlejning af familieboliger der benyttes i boligafdelingen. Her angiver forretningsførerne for nogle af boligafdelingerne, at enlige og par uden børn tilgodeses ved udlejning af henholdsvis tre- og

fireværelseslejligheder. I en række af boligafdelingerne tilgodeses skilsmisseramte familier samt forældre med ret til samkvem med børn boende i samme område. I nogle af boligafdelingerne har kommunerne bestemte procentsatser for anvisningen. Eksempelvis går hver tredje ledige bolig til skilsmisseramte, eller hver tredje bolig går til pendlere/tilflyttere. En række af kommunerne tilgodeser ældre over 60 år, som har solgt deres hus. Igen angiver nogle forretningsførere, at grunden til, at boligorganisationen ikke tilbyder lejligheder til personer med handicap, er, at boligerne i boligafdelingen ikke er handicapegnede.

KOMMUNERNES BRUG AF FLEKSIBEL UDLEJNING

Blandt de 63 kommuner finder vi, at fleksibel udlejning anvendes i lidt over halvdelen af kommunerne, jf. tabel 6.14. 16 ud af de 63 kommuner angiver dog, at de ikke ved, om fleksibel udlejning anvendes i boligafdelingerne i kommunen. Dette er umiddelbart overraskende, da indførelsen af fleksibel udlejning i en boligafdeling er baseret på en aftale mellem boligorganisationen og kommunen. Fleksibel udlejning kan derfor ikke indføres i en boligafdeling, uden at kommunen har information om dette. Det tyder derfor på, at den person i kommunen, der har besvaret spørgeskemaet, ikke har haft denne information.

Der er ingen kommuner, der angiver, at de tidligere har anvendt fleksibel udlejning, men nu er gået helt væk fra at bruge ordningen. Da vi i spørgeskemaet spørger om samtlige almene boligafdelinger i kommunen, kan der inden for kommunen være enkelte boligafdelinger, hvor man er gået væk fra at anvende fleksibel udlejning. Men hvis fleksibel udlejning anvendes i blot én boligafdeling i hele kommunen, vil kommunen angive, at der aktuelt anvendes fleksibel udlejning i kommunen.

For at se, om der er en række fælles kendetegn ved de kommuner, hvor der anvendes fleksibel udlejning i boligafdelingerne, har vi i tabel 6.14 set på relevante baggrundsvARIABLE for kommunen. Som det fremgår af tabel 6.14, er det især inden for kommuner i hovedstadsområdet samt øvrige kommuner med byer over 15.000 indbyggere, at fleksibel udlejning anvendes i kommunens boligafdelinger. Desuden finder vi, at det især er kommuner, hvor andelen af almene boliger udgør mere end 35 procent, og/eller kommuner, hvor andelen af boliger opført i perioden 1955 til 1975 udgør 21 procent eller derover.

TABEL 6.14

Kommunerne fordelt efter, om der i kommunen er boligafdelinger, hvor der anvendes fleksibel udlejning. Særskit for udvalgte baggrundsvariable. Antal.

	Ja, bruger aktuelt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt
Alle	32	16	15	63
<i>Kommunegrupper</i>				
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	15	3	2	20
Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	13	5	0	18
Øvrige kommuner	4	8	13	25
<i>Andel af almene boliger</i>				
Under 35 pct.	2	8	9	19
Mellem 35 og 50 pct.	15	5	2	22
Over 50 pct.	15	3	4	22
<i>Andel af boliger opført i perioden 1960 til 1980</i>				
Under 21 pct.	4	9	9	22
Mellem 21 og 31 pct.	10	3	4	17
Over 31 pct.	18	4	2	24
<i>Andel uden beskæftigelse</i>				
Under 26 pct.	15	3	2	20
Mellem 26 og 32 pct.	13	5	4	22
Over 32 pct.	4	8	9	21
<i>Andel uden en kompetencegivende uddannelse</i>				
Under 43 pct.	18	4	1	23
Mellem 43 og 49 pct.	8	5	4	17
Over 49 pct.	6	7	10	23
<i>Andel over 64 år</i>				
Under 21 pct.	16	3	1	20
Mellem 21 og 26 pct.	12	5	6	23
Over 26 pct.	4	8	8	20
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>				
Under 11 pct.	3	9	8	20
Mellem 11 og 16 pct.	10	3	7	20
Over 16 pct.	19	4	0	23

Anm.: Samtlige variable er signifikante på et 5-procents-niveau. Se bilagstabel B3.13 for samtlige tal.

Kilde: Spørgeskema til kommunerne og registerdata.

BEGRUNDELSER FOR AT BRUGE FLEKSIBEL UDLEJNING I KOMMUNERNE

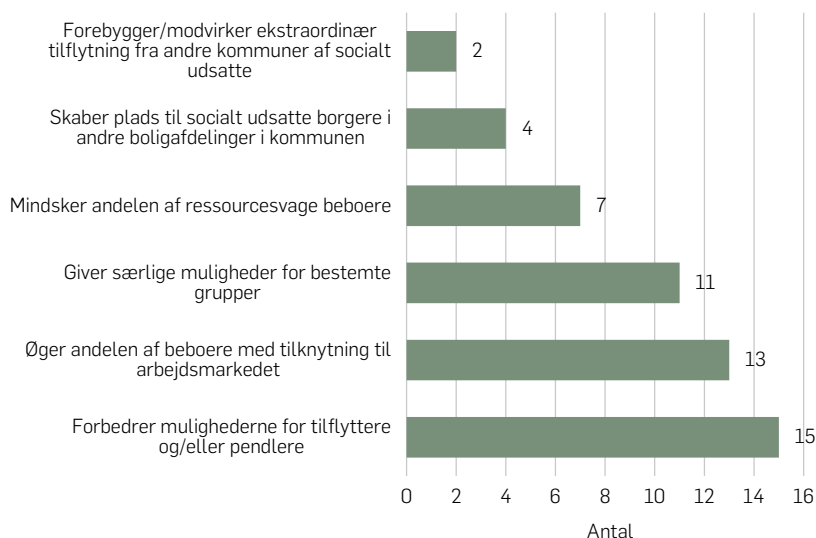
Af figur 6.7 ses det, at 15 ud af 31 kommuner begrundet anvendelsen af fleksibel udlejning med, at de ønsker at forbedre mulighederne for, at tilflyttere og/eller pendlere kan få en bolig i kommunen. 13 kommuner angiver, at fleksibel udlejning i høj grad anvendes til at øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet. 11 kommuner begrundet brugen af fleksibel udlejning med, at det giver særlige muligheder for bestemte grupper, fx ældre, studerende og fraskilte. Knap en fjerdedel af kommunerne anvender fleksibel udlejning til at mindske andelen af res-

sourcesvage beboere. De to begrundelser, som færrest kommuner angiver, er at skabe plads til socialt udsatte borgere i andre boligafdelinger i kommunen samt at forebygge/modvirke ekstraordinær tilflytning fra andre kommuner af socialt udsatte borgere.

Vi finder her en høj grad af overensstemmelse mellem begrundelsen for at anvende fleksibel udlejning blandt kommunerne og boligorganisationerne. Både boligorganisationerne og kommunerne begrundet i høj grad brugen af fleksibel udlejning med et ønske om at forbedre mulighederne for, at tilflyttere og/eller pendlere kan få en bolig i kommunen, samt at øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet.

FIGUR 6.7

Antal kommuner, der anvender fleksibel udlejning, der angiver, at en række forhold i høj grad er vigtige, når reglerne om fleksibel udlejning anvendes i almene boligafdelinger i kommunen. Antal.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 31 kommuner. Se bilagstabel B3.14 for samtlige svarkategorier.

Kilde: Spørgeskema til kommunerne.

Vi har spurgt kommunerne, om der er andre vigtige begrundelser for, at reglerne om fleksibel udlejning anvendes i almene boligafdelinger i kommunen. Flere af kommunerne angiver, at de primært bruger fleksibel udlejning til at skabe en mere alsidig beboersammensætning i alle kom-

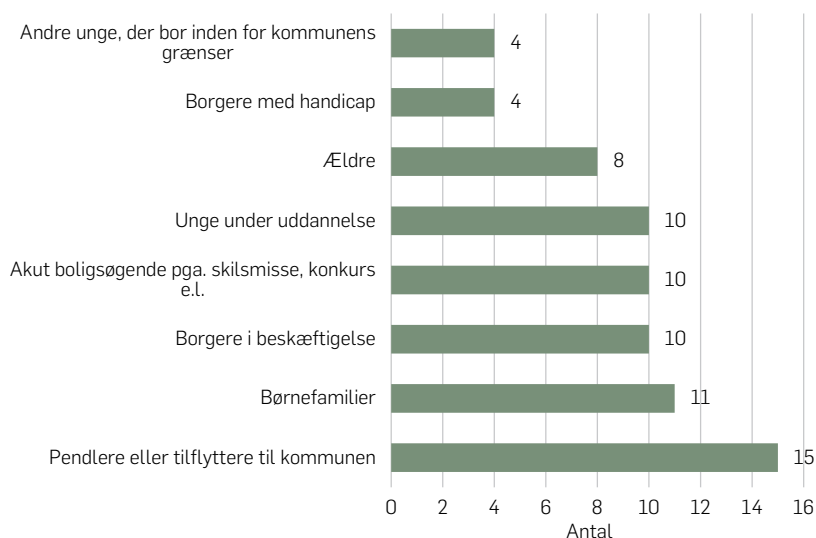
munens lokalområder. En kommune giver et konkret eksempel på, at de har haft problemer med, at en af deres boligafdelinger var på ghettolisten. Gennem fleksibel udlejning har den pågældende kommune langsomt fået ændret beboersammensætningen, og deres boligafdeling er ikke længere på listen over boligområder, der karakteriseres som ghettoer. En kommune påpeger, at deres boligmarked er meget presset på grund af en stor efterspørgsel, derfor er det ikke en mulighed for dem at skabe plads til socialt udsatte borgere i andre boligafdelinger i kommunen.

ANVENDTE KRITERIER FOR FLEKSIBEL UDLEJNING I KOMMUNERNE

For at afdække, om der er en systematik i de kriterier, som kommunerne stiller op for fleksibel udlejning, har vi bedt kommunerne om at angive, i hvilken grad en række grupper tilgodeses. Disse grupper er: børnefamilier, ældre, borgere i beskæftigelse, pendlere/tilflyttere, akut boligsøgende, personer med handicap, unge under uddannelse og andre unge inden for kommunens grænser.

FIGUR 6.8

Antal kommuner, der anvender fleksibel udlejning, der angiver, at en række kriterier i høj grad anvendes for fleksibel udlejning af familieboliger. Antal.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 27 kommuner. Se bilagstabel B13.15 for samtlige svarkategorier.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

Af figur 6.8 ses det, at 15 ud af 27 kommuner angiver, at pendlere og/eller tilflyttere tilgodeses ved fleksibel udlejning. Dermed er pendlere og/eller tilflyttere den gruppe, som flest kommuner har indgået aftaler om. Herefter følger børnefamilier, hvor 11 kommuner har en aftale omkring, at børnefamilier skal tilgodeses. Borgere i beskæftigelse, unge under uddannelse og akut boligsøgende har 10 kommuner indgået en aftale om. I knap en tredjedel af kommunerne bliver ældre tilgodeset ved anvendelsen af fleksibel udlejning. Borgere med handicap og unge generelt er de grupper, som færrest kommuner har valgt at tilgodeses gennem fleksibel udlejning.

Der er en tydelig sammenhæng mellem de kriterier, forretningsførerne og kommunerne anvender ved fleksibel udlejning i boligafdelingerne. Dette er dog også forventeligt, da boligorganisationerne og kommunerne i fællesskab indgår en aftale om, hvilke grupper der skal tilgodeses ved fleksibel udlejning i boligafdelingerne. Dog ser vi en variation i kriterierne for børnefamilier og unge under uddannelse. Hvor forretningsførerne angiver, at disse grupper tilgodeses i 9 procent af boligafdelingerne, ligger disse grupper blandt de mest tilgodesete grupper i kommunerne. Denne uoverensstemmelse kan skyldes flere ting. En forklaring kan være, at vi ikke har samtlige boligafdelinger og kommuner med i vores undersøgelse, så forskellen kan skyldes en skæv fordeling mellem boligafdelinger og kommuner. En anden forklaring kan være, at vi har bedt forretningsførerne og kommunerne om at svare på, i hvilken grad de tilgodeser en række grupper i boligafdelingerne. Kommunen vil her svare ud fra en gennemsnitsbetragtning, mens forretningsførerne vil svare ud fra, hvilke kriterier der mere præcist anvendes i boligafdelingen.

Nogle kommuner angiver, at de har andre kriterier for fleksibel udlejning af familieboliger end dem, vi har bedt dem vurdere. Disse dækker fortrinsret ved skilsmisse, sygdom, akut arbejdsløshed, ægtefællens død og vordende forældre under 25.

BEBOERMAKSIMUM

Kommunerne har siden juni 2000 haft mulighed for at sætte et beboermaksimum for udlejningsboligerne i kommunen. Det er dermed muligt for kommunen at begrænse antallet af beboere i den enkelte husstand

relativt til antallet af værelser i lejligheden. Reglen indebærer, at et lejemål ikke må udlejes til eller beboes af flere end to personer pr. beboelsesrum.

Af tabel 6.15 ses det, at beboermaksimum anvendes i 36 procent af boligafdelingerne. For 5 procent af boligafdelingerne ved forretningsførereren ikke, om reglerne for beboermaksimum anvendes i boligafdelingen. Samlet set anvendes beboermaksimum ikke i størstedelen af boligafdelingerne.

TABEL 6.15

Boligafdelingerne fordelt efter, om der benyttes beboermaksimum i boligafdelingen. Særsålt for udvalgte baggrundsvareable. Procent.

	Ja	Nej	Ved ikke	I alt	Antal afdelinger
Alle	36	59	5	100	1.140
<i>Kommunegrupper</i>					
København og Frederiksberg Kommune	33	65	2	100	83
Hovedstadsområdet	34	61	5	100	190
Odense, Aarhus og Aalborg	26	70	4	100	166
Kommuner med byer over 20.000 indbyggere	43	53	4	100	404
Øvrige kommuner	34	60	5	100	297
<i>Afdelingsstørrelse</i>					
20-50 boliger/afd.	34	60	6	100	404
51-300 boliger/afd.	33	63	4	100	473
Over 300 boliger/afd.	44	52	4	100	257

Anm.: Vareablene er signifikante på et 5-procents-niveau. Se bilagstabel B3.16 for samtlige tal.

Kilde: Spørgeskema fra boligorganisationerne og registerdata.

Beboermaksimum anvendes især i boligafdelinger i de mellemstore kommuner med byer på over 20.000 indbyggere og i de store afdelinger med over 300 boliger. Når vi ser på, hvad der kendetegner beboersammensætningen i de boligafdelinger, hvor reglerne om beboermaksimum er indført, sammenlignet med de boligafdelinger, hvor reglerne ikke er indført, finder vi ikke en statistisk forskel. Det betyder, at der ikke er nogen systematisk variation mellem de boligafdelinger, hvor beboermaksimum benyttes, og de boligafdelinger, hvor beboermaksimum ikke benyttes.

Når vi opdeler boligafdelingerne på deres grad af udsathed, finder vi heller ikke nogen statistiske systematiske forskelle mellem boligafdelingerne. Det tyder derfor på, at indførelsen af beboermaksimum er tilfældig i forhold til beboersammensætningen og ikke kan forklares af de baggrundsvareable for beboersammensætningen, vi ser på i denne undersøgelse.

KOMBINERET UDLEJNING OG TOMME BOLIGER

Formålet med kombineret udlejning er at give kommunerne mulighed for at styrke beboersammensætningen i områder, hvor beboere med svag tilknytning til arbejdsmarkedet udgør en betydelig andel. Med kombineret udlejning kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligselskaberne skal afvise kontanthjælpsmodtagere, starthjælpsmodtagere eller modtagere af introduktionsydelse ved udlejning af almene boliger i afdelinger med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet. Det er således kommunen, der tager stilling til og beslutter, hvorvidt kombineret udlejning bør anvendes. For de specifikke kriterier for kombineret udlejning, se kapitel 4 vedrørende regler for kombineret udlejning.

ANVENDELSE AF KOMBINERET UDLEJNING OG TOMME BOLIGER I BOLIGAFDELINGERNE

Hvert år i oktober offentliggør Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikterne en liste over de områder, som kan anvende kombineret udlejning. I offentliggørelsen pr. 1. oktober 2010 opfylder 157 boligafdelinger kriterierne for kombineret udlejning. Af disse 157 boligafdelinger har vi 50 boligafdelinger i vores datasæt, som opfylder kriterierne for kombineret udlejning i 2010. Dog kan flere boligafdelinger benytte sig af kombineret udlejning, da det blot skal igangsættes det år, boligafdelingen står på den offentliggjorte liste. Der er ikke nogen regler for, hvor længe man må benytte sig af ordningen, ud over at reglerne og kriterierne skal revurderes hvert femte år.

TABEL 6.16

Boligafdelingerne fordelt efter, om der aktuelt anvendes, tidligere eller aldrig har været anvendt kombineret udlejning i boligafdelingen. Procent.

	Ja, anvender aktuelt	Har tidligere anvendt	Har aldrig anvendt	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	1	1	85	13	100	1.127

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

Af tabel 6.16 ses det, at der aktuelt anvendes kombineret udlejning i 13 boligafdelinger, svarende til 1 procent. I 85 procent af afdelingerne er kombineret udlejning aldrig blevet anvendt. I 1 procent af boligafdelingerne er kombineret udlejning tidligere blevet brugt. For de resterende 13 procent af boligafdelingerne, ved forretningsførerne ikke, om kombi-

neret udlejning aktuelt anvendes, tidligere har været anvendt eller aldrig har været anvendt i boligafdelingen.

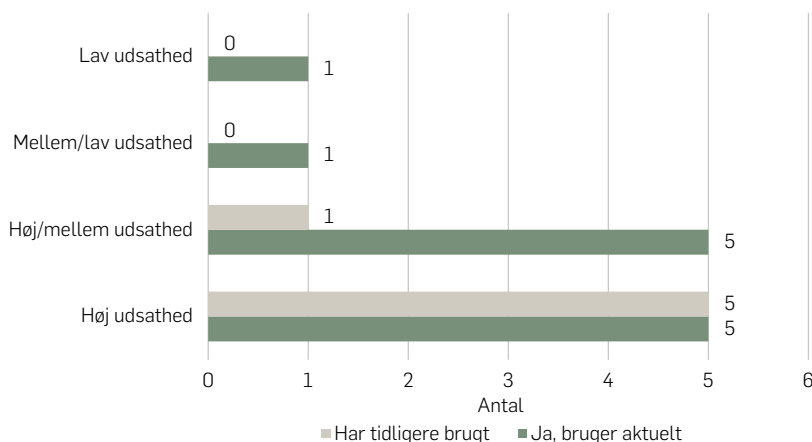
Videre ser vi på, hvordan kombineret udlejning aktuelt anvendes og tidligere har været anvendt opdelt på boligafdelingernes grad af udsathed, se figur 6.9. Vi har her valgt at angive opdelingen i tal i stedet for procenter, da der er så få boligafdelinger, hvor kombineret udlejning aktuelt anvendes eller tidligere har været anvendt. Af figur 6.9 ses det, at størstedelen af de afdelinger, hvor der aktuelt anvendes, og hvor der tidligere har været anvendt kombineret udlejning, er kendetegnet ved høj og høj/mellem grad af udsathed. Mere overraskende er det, at der er en boligafdeling i henholdsvis mellem/lav og lav grad af udsathed, hvor der aktuelt anvendes kombineret udlejning. En forklaring på dette kan være, at kriteriet for at anvende kombineret udlejning alene bliver bestemt ud fra arbejdsmarkedstilknytningen. Vores mål for grad af udsathed omfatter derimod både arbejdsmarkedstilknytning, etnicitet, familieforhold og domme for strafbare forhold. Derfor kan der opstå en forskel imellem, hvilke boligafdelinger der i denne rapport defineres som havende en lav grad af udsathed, og hvilke boligafdelinger, hvor kombineret udlejning kan anvendes. En anden forklaring kan være, at der ikke er nogen begrænsning på, hvor længe boligafdelingerne kan benytte kombineret udlejning. Derfor kan det være et udtryk for, at afdelingerne tidligere har været mere belastede og via kombineret udlejning har fået ændret deres beboersammensætning og dermed deres grad af udsathed. Det kan vi dog ikke konkludere på baggrund af vores data.

Forretningsførerne for de boligafdelinger, hvor der ikke aktuelt anvendes kombineret udlejning, er endvidere blevet bedt om at angive, hvorvidt boligafdelingen opfylder eller tidligere har opfyldt kriterierne for at kunne anvende kombineret udlejning. De kriterier, afdelingerne skal opfylde, er nævnt i kapitel 4. Forretningsførerne angiver, at 2 procent af de 1.114 boligafdelinger, hvor der ikke anvendes kombineret udlejning, eller hvor forretningsførerne ikke ved, om der anvendes kombineret udlejning, opfylder kriterierne for at anvende kombineret udlejning. Her skal det fremhæves, at forretningsførerne for hele 25 procent af boligafdelingerne, hvor kombineret udlejning ikke anvendes, eller hvor forretningsførerne ikke ved, om kombineret udlejning anvendes, angiver, at de ikke ved, om boligafdelingen opfylder kriterierne for kombineret udlejning. En forklaring kan være, at en relativt stor andel af forretningsførerne ikke finder kombineret udlejning relevant for boligafdelingen og

derfor ikke har kendskab til, om boligafdelingen opfylder kriterierne for anvendelsen af denne ordning. En anden forklaring kan være, at informationen om, hvorvidt kombineret udlejning kan anvendes i den enkelte boligafdeling, ligger på boligorganisationsniveau, således at forretningsførerne kun har kendskab til, om boligafdelingen opfylder kriterierne for kombineret udlejning, hvis det faktisk anvendes.

FIGUR 6.9

Antal boligafdelinger, hvor der anvendes kombineret udlejning, hvor der aktuelt anvendes eller tidligere har været anvendt kombineret udlejning. Særsomt for boligafdelingens grad af udsathed. Antal.



Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

Det tyder på, at forretningsførerne generelt ikke har kendskab til, om den enkelte boligafdeling er godkendt til at anvende kombineret udlejning. Størstedelen af forretningsførerne angiver, enten at boligafdelingen ikke opfylder kriterierne, eller at de ikke ved, om boligafdelingen opfylder kriterierne.

BEGRUNDELSE FOR AT ANVENDE KOMBINERET UDLEJNING

Kombineret udlejning anvendes i 13 af de adspurgte boligafdelinger, og vi har bedt forretningsførerne for disse boligafdelinger om at angive, hvorfor kombineret udlejning er indført i boligafdelingerne. I seks af boligafdelingerne er begrundelsen i høj grad et ønske om at mindske andelen af ressourcetsvage beboere. I fire af boligafdelingerne er begrundelsen

i høj grad et ønske om at øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet. Således begrundes forretningsførerne for størstedelen af boligafdelingerne anvendelsen af kombineret udlejning med, at man i boligafdelingen ønsker at mindske andelen af ressourcetsvage beboere.

TABEL 6.17

Boligafdelinger, hvor der anvendes kombineret udlejning, fordelt efter, i hvilken grad to forskellige begrundelser er vigtige for, at kombineret udlejning anvendes i boligafdelingen. Procent.

	At øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet	At mindske andelen af ressourcetsvage beboere
I høj grad	31	46
I nogen grad	38	23
I ringe grad	23	23
Slet ikke	8	8
I alt	100	100
Antal boligafdelinger	13	13

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

TOMME BOLIGER

Siden 1. januar 2010 har det været muligt at lade boliger stå tomme i boligafdelinger, hvor kombineret udlejning anvendes. Boligerne kan stå tomme i maksimalt 6 måneder, hvis de ikke kan lejes ud til andre end personer, der har modtaget kontanthjælp, startpenge eller introydelser i minimum 6 sammenhængende måneder. Der er ingen af de boligafdelinger, hvor kombineret udlejning aktuelt anvendes, hvor ordningen med at kunne lade boliger stå tomme i op til 6 måneder anvendes. Dette er ikke overraskende, da det ofte vil være en dyr løsning for de involverede parter at lade boliger i boligafdelingen stå tomme.

KOMMUNERNES BRUG AF KOMBINERET UDLEJNING OG TOMME BOLIGER

I spørgeskemaundersøgelsen spørger vi endvidere kommunerne om, hvorvidt de aktuelt anvender eller tidligere har anvendt reglerne om kombineret udlejning i en eller flere boligafdelinger i kommunen. I opgørelsen fra 1. oktober 2010 er der 157 boligafdelinger fordelt på 26 kommuner, som kan anvende kombineret udlejning. Ud fra denne liste kan vi konstatere, at 14 ud af de 62 kommuner, der har svaret på spørgsmålene ang. kombineret udlejning, har muligheden for at anvende kombineret udlejning i minimum en af boligafdelingerne i kommunen.

Som det fremgår af tabel 6.18, oplyser 2 ud af 62 kommuner, at kombineret udlejning aktuelt anvendes i kommunen. Tre kommuner oplyser, at de har boligafdelinger i kommunen, hvor kombineret udlejning tidligere er blevet benyttet. I langt størstedelen af kommunerne er reglerne for kombineret udlejning aldrig blevet anvendt i boligafdelingerne i kommunen, og 23 kommuner ved ikke, om der anvendes eller tidligere har været anvendt kombineret udlejning i kommunens boligafdelinger.

TABEL 6.18

Kommunerne fordelt efter, om der i kommunen er boligafdelinger, hvor kombineret udlejning anvendes. Antal.

	Ja, bruger aktuelt	Har tidligere brugt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt
Alle	2	3	34	23	62

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

I de to kommuner, hvor kombineret udlejning aktuelt anvendes, angives to begrundelser for at anvende kombineret udlejning. For det første er det hensigten at øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet, og for det andet er det hensigten at mindske andelen af ressource-svage beboere.

I de tre kommuner, hvor kombineret udlejning tidligere har været anvendt, angives det, at de er gået væk fra at anvende kombineret udlejning, fordi boligorganisationerne ikke ønsker at benytte reglerne i den pågældende afdeling. De begrundes desuden afståelsen fra anvendelse af reglerne med, at det er for besværligt at benytte kombineret udlejning. En af kommunerne angiver, at det er kommunen, der ikke ønsker at benytte kombineret udlejning, og en anden kommune, at der ikke er behov for at benytte reglen i den pågældende boligafdeling.

En kommune peger på, at de ikke ønsker at benytte ordningen, fordi det er en lukket ordning, som ekskluderer folk. De foretrækker fleksibel udlejning, da de vurderer, at den har samme virkning, men i stedet for byder lejerne indenfor. Kombineret udlejning bliver opfattet som diskriminerende af både nuværende og kommende lejere. Endnu en kommune angiver, at de politisk har besluttet, at de ønsker at anvende kombineret udlejning. De kan imidlertid ikke aktuelt anvende kombineret udlejning, da de har tomme boliger i de boligafdelinger, der er godkendt til at benytte ordningen. Det er for dyrt for boligafdelingerne, hvis de er tvunget til at afvise de personer, der ønsker at flytte ind. Denne

kommune pointerer, at kombineret udlejning ikke fungerer, når boligafdelingen har tomme boliger, og når de eneste, der ønsker at flytte ind, er borgere, der opfylder afvisningskriteriet.

Blandt samtlige kommuner vurderer otte kommuner, at der i kommunen er boligafdelinger, som opfylder kriterierne for kombineret udlejning, men hvor kombineret udlejning ikke benyttes og ikke tidligere har været benyttet. Størstedelen af kommunerne – 34 ud af 60 kommuner – ved ikke, om der i kommunen er boligafdelinger, der opfylder kriterierne. Det tyder på, at der ikke er et særligt stort kendskab til ordningen om kombineret udlejning, eller at kommunerne ikke ønsker at anvende kombineret udlejning, selvom de har muligheden for det, og derfor ikke undersøger, om der er boligafdelinger i kommunerne, der er godkendt til kombineret udlejning.

Samlet set tyder vores gennemgang på, at kommunerne ikke har et særlig stort kendskab til reglerne for kombineret udlejning, hvilket kan være forklaringen på, at så få kommuner bruger reglerne.

Ingen af de kommuner, der ikke anvender kombineret udlejning, selvom der i kommunen er boligafdelinger, der opfylder kriterierne herfor, angiver, at afståelsen herfra skyldes, at kommunen ikke ønsker at benytte kombineret udlejning i de pågældende afdelinger, eller at der er korte eller ingen ventelister i de pågældende boligafdelinger. Imidlertid svarer størstedelen, svarende til fem kommuner, at afståelsen herfra skyldes, at boligorganisationerne ikke ønsker at benytte reglerne for kombineret udlejning, samt at der ikke er behov for at anvende reglerne i de godkendte afdelinger. Kun 2 ud af 9 kommuner begrundes beslutningen om ikke at anvende kombineret udlejning med, at det er for besværligt at benytte kombineret udlejning.

Det tyder derfor på, at de kommuner, der ikke benytter kombineret udlejning, selvom de har mulighed herfor, undlader at pålægge boligorganisationerne at udføre denne boligpolitik, dels fordi boligorganisationerne ikke ønsker at benytte reglen, dels fordi kommunerne mener, at der ikke er behov for at anvende reglen.

TOMME BOLIGER

Vi har spurgt kommunerne, om de boligafdelinger, der benytter kombineret udlejning i kommunen, også benytter sig af at have tomme boliger. Her angiver en kommune, at de aktuelt har minimum en boligafdeling, der benytter sig af muligheden for at lade boliger stå tomme i en periode.

FLYTTEHJÆLP

I januar 2006 blev det indført, at kommunerne kan yde flyttehjælp til særlige grupper for at påvirke beboersammensætningen. Vi har spurgt landets kommuner, om de giver flyttetilskud til resourcesvage beboere, der ønsker at flytte fra en boligafdeling til en anden boligafdeling i kommunen.

Som det fremgår af tabel 6.19, benytter seks kommuner sig af muligheden for at yde flyttehjælp. Lidt over halvdelen af de kommuner, der har besvaret spørgeskemaet, benytter ikke flyttehjælp, og 18 kommuner ved ikke, om flyttehjælp anvendes i kommunen.

TABEL 6.19

Kommunerne fordelt efter, om de anvender deres mulighed for at yde flyttehjælp til at flytte resourcesvage beboere fra en boligafdeling til en mere velfungerende boligafdeling i kommunen. Antal.

	Ja	Nej	Ved ikke	I alt
Alle	6	28	18	52

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

Vi har bedt de seks kommuner, der benytter sig af flyttetilskud, om at uddybe, hvilken personkreds der er berettiget til at modtage flyttetilskud af kommunen. En kommune angiver, at tilskuddet gives ved ændret behov for billigere bolig på grund af en personlig situation. Specifikt er flyttetilskuddet i en kommune blevet brugt i forbindelse med en skolelukning. Her fik de berørte familier med børn mulighed for at søge et tilskud til flytning. En kommune angiver, at de benyttede flyttetilskuddet i perioden 2007-2010, men valgte at nedlægge ordningen, dels fordi der manglede søgning, dels fordi ordningen ikke havde nogen effekt. Kommunen fokuserer nu i stedet på opsøgende og forebyggende indsats. To kommuner svarer, at de ikke ved, hvilken personkreds der er berettiget til at modtage flyttetilskud.

OFFENTLIG ANNONCERING

Som det fremgår af kapitel 5, kan kommunalbestyrelsen i samråd med en almen boligorganisation aftale at benytte offentlig annoncering uden om den almindelige venteliste i boligafdelingen. Det gælder for boligafdelinger, hvor der fx konstateres væsentlige problemer af økonomisk, social

eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friareal. Hermed kan disse boligafdelinger også omfatte de boligafdelinger, der er godkendt til kombineret udlejning. Forskellen er, at kriterierne for at kunne anvende offentlig annoncering er relativt subjektiv, mens kriterierne for at kunne anvende kombineret udlejning i boligafdelingen er bestemt ud fra konkrete og objektive kriterier. Formålet med offentlig annoncering er at øge tilgængeligheden til almene boliger for akut boligsøgende, der ikke kan få anvist en bolig af kommunen, samt at tiltrække flere ressourcestærke beboere.

Regelsættet for offentlig annoncering trådte i kraft i december 2009, men i praksis har princippet med at annoncere ledige boliger offentligt været benyttet længere. Det er normal praksis, at boligorganisationerne offentligt annoncerer, hvis de har ledige boliger, de ikke kan udleje via den almindelige venteliste. Det nye i reglerne for offentlig annoncering er, at boligorganisationen kan gå uden om den almindelige venteliste og udleje op til 50 procent af de ledige boliger via offentlig annoncering. Derfor er det vigtigt at være opmærksom på, at nogle boligorganisationer bruger offentlig annoncering for at tiltrække en bestemt type beboere, mens andre boligorganisationer bruger offentlig annoncering til at tiltrække lejere til tomme boliger.

BOLIGAFDELINGERNES BRUG AF OFFENTLIG ANNONCERING

Som det fremgår af tabel 6.20, anvendes offentlig annoncering i 5 procent af boligafdelingerne. I 2 procent af de boligafdelinger, hvor offentlig annoncering ikke anvendes, angiver forretningsføreren, at boligorganisationen overvejer at anvende offentlig annoncering. I 79 procent af boligafdelingerne har boligorganisationen ikke overvejet at anvende offentlig annoncering, og i 14 procent af boligafdelingerne ved forretningsføreren ikke, om boligorganisationen har overvejet at bruge offentlig annoncering.

Offentlig annoncering anvendes især i boligafdelinger i de små kommuner samt i Københavns og Frederiksberg Kommune. De boligafdelinger, hvor boligorganisationen overvejer at bruge offentlig annoncering, er i højere grad beliggende i kommuner med over 20.000 indbyggere og de øvrige mindre kommuner.

Videre anvendes offentlig annoncering især i boligafdelinger med en høj andel af beboere uden beskæftigelse og/eller en høj andel af beboere uden en kompetencegivende uddannelse. Vi finder, at offentlig annoncering oftere anvendes i boligafdelinger med en høj andel af enlige og en høj andel

med anden etnisk baggrund end dansk. De boligafdelinger, hvor boligorganisationerne overvejer at bruge offentlig annoncering, ligner i høj grad de boligafdelinger, hvor der allerede anvendes offentlig annoncering.

TABEL 6.20

Boligafdelingerne fordelt efter, om der anvendes offentlig annoncering i boligafdelingen. Særsomt for udvalgte baggrundsvariable. Procent.

	Ja, bruger aktuelt	Har over- vejet at bruge	Har aldrig brugt og over- vejer ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	5	2	79	14	100	1127
<i>Kommunegrupper</i>						
Københavns og Frederiksberg Kommune	5	1	69	25	100	83
Hovedstadsområdet	2	1	80	16	100	188
Odense, Aarhus og Aalborg	1	1	89	9	100	160
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	5	3	79	12	100	402
Øvrige kommuner	7	4	77	13	100	294
<i>Andel uden beskæftigelse</i>						
Under 20 pct.	2	0	79	19	100	84
Mellem 20 og 40 pct.	3	2	83	12	100	644
Over 40 pct.	9	4	69	18	100	259
<i>Andel uden kompetencegivende uddannelse</i>						
Under 35 pct.	1	0	78	21	100	94
Mellem 35 og 60 pct.	4	2	81	13	100	879
Over 60 pct.	10	7	69	14	100	153
<i>Andel enlige</i>						
Under 55 pct.	0	2	87	12	100	112
Mellem 55 og 80 pct.	4	2	81	13	100	683
Over 80 pct.	8	3	73	17	100	332
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>						
Ingen	4	6	82	8	100	77
Under 10 pct.	4	3	81	12	100	395
Mellem 10 og 25 pct.	4	1	80	15	100	392
Over 25 pct.	7	3	75	15	100	263

Anm.: Samtlige variable er signifikante på et 5-procents-niveau. Se bilagstabel B3.17 for samtlige tal.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

Vi ser videre på, hvor mange boliger der er udlejet via offentlig annoncering. Forretningsførerne angiver, at op til ni boliger er udlejet via offentlig annoncering i 28 ud af de 52 boligafdelinger, hvor der anvendes offentlig annoncering. Henholdsvis 10-19 boliger og 20-49 boliger er udlejet via offentlig annoncering i 10 procent af de boligafdelinger, svarende til fem af de boligafdelinger, hvor der anvendes offentlig annoncering. For en boligafdeling angiver forretningsføreren, at over 50 boliger er

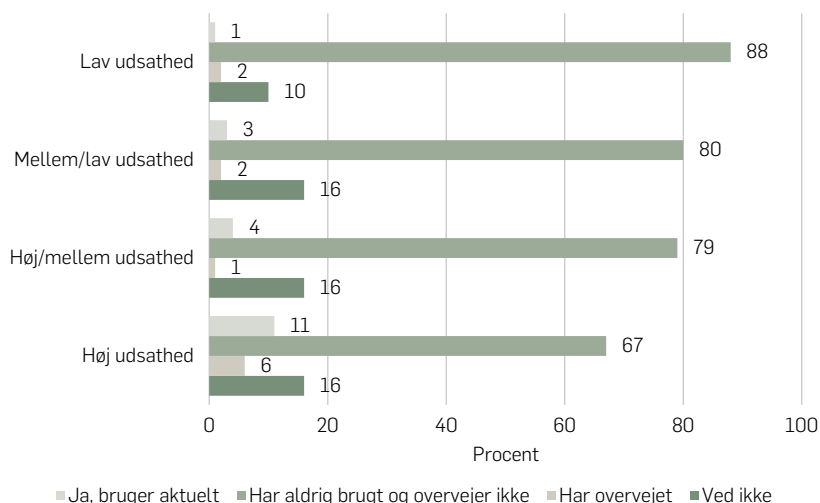
blevet udlejet via offentlig annoncering. Der synes dog ikke at være nogen direkte sammenhæng mellem andelen af boliger, der lejes ud ved offentlig annoncering, og boligafdelingens størrelse.

BRUGEN AF OFFENTLIG ANNONCERING OG BOLIGAFDELINGERNES GRAD AF UDSATHED

Samlet set benyttes offentlig annoncering kun i 5 procent af boligafdelingerne. I dette afsnit vil vi se på, om der er en forskel på, hvordan offentlig annoncering benyttes, når man opdeler boligafdelingerne på deres grad af udsathed. I figur 6.10 ses det, at offentlig annoncering anvendes i 11 procent af de boligafdelinger, der har en høj grad af udsathed. Sammenlignet hermed benyttes offentlig annoncering i 1-4 procent af de øvrige boligafdelinger opdelt på udsathed. Offentlig annoncering benyttes kun i 1 procent af boligafdelingerne med lav grad af udsathed. Det er ligeledes i boligafdelingerne med en høj grad af udsathed, at flest boligorganisationer overvejer at anvende offentlig annoncering. Denne andel er dog kun på 6 procent.

FIGUR 6.10

Boligafdelingerne fordelt efter, om boligorganisationen aktuelt anvender, har overvejet at anvende eller aldrig har anvendt eller overvejet at anvende offentlig annoncering i boligafdelingen. Særsålt for grad af udsathed. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 987 boligafdelinger. På grund af afrunding summer serierne ikke alle til 100 procent.
Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

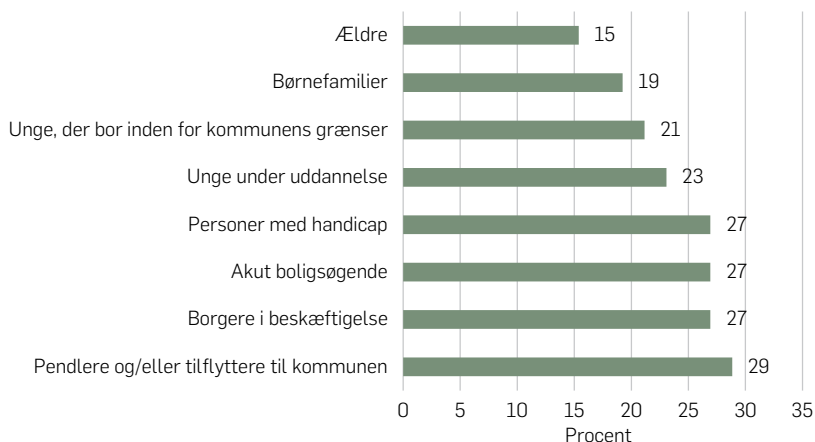
ANVENDTE KRITERIER FOR OFFENTLIG ANNONCERING I BOLIGAFDELINGERNE

Vi har bedt forretningsførerne for de boligafdelinger, hvor der aktuelt anvendes offentlig annoncering, om at angive, i hvor høj grad en række grupper prioriteres. Der anvendes offentlig annoncering i 52 boligafdelinger. De grupper, som forretningsførerne vurderer, er højt prioriteret i boligafdelingerne, er pendlere og/eller tilflyttere til kommunen, akut boligsøgende, personer med handicap samt borgere i beskæftigelse. Af figur 6.11 ses det, at det prioriteres højt i mellem 29 og 27 procent af boligafdelingerne. Unge under uddannelse og unge, der bor inden for kommunens grænser, prioriteres samlet set højt i 21-23 procent af boligafdelingerne. Børnefamilier og ældre er de grupper, der prioriteres lavest.

Samlet set angiver flest forretningsførere, at de slet ikke prioriterer de nævnte grupper, og en mindre andel af forretningsførerne er ikke bekendt med en evt. prioritering. I gennemsnit angiver forretningsførerne for 43 procent af boligafdelingerne, at de nævnte grupper slet ikke prioriteres, og i gennemsnit ved forretningsførerne for 16 procent af boligafdelingerne ikke, om grupperne prioriteres.

FIGUR 6.11

Andel af boligafdelingerne, hvor der anvendes offentlig annoncering, hvor forretningsføreren angiver, at en række grupper i høj grad prioriteres, når ledige boliger udlejes efter offentlig annoncering. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 52 boligafdelinger. For samtlige tal se bilagstabel B3.18.

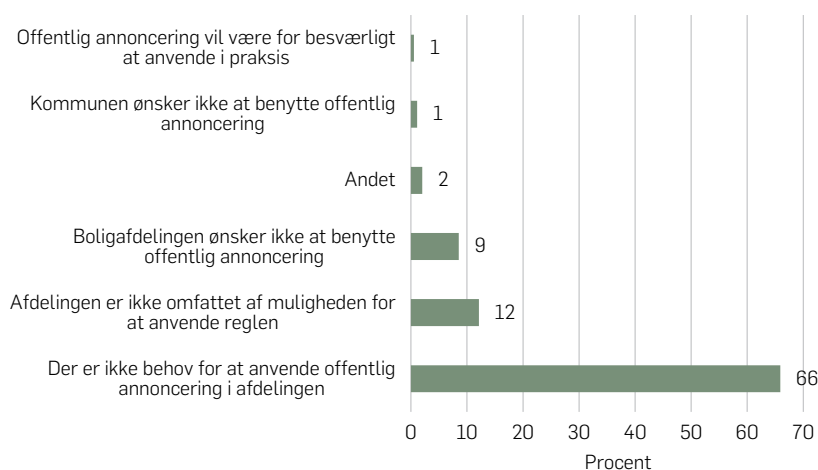
Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

BEGRUNDELSE FOR IKKE AT BENYTTE OFFENTLIG ANNONCERING I BOLIGAFDELINGEN

I 66 procent af de boligafdelinger, hvor der ikke anvendes offentlig annoncering, angiver forretningsføreren, at der ikke er behov for at anvende offentlig annoncering, se figur 6.12. For yderligere 12 og 9 procent af boligafdelingerne angiver forretningsførerne, at boligafdelingen ikke er omfattet af muligheden for at anvende offentlig annoncering, og at boligafdelingen ikke ønsker at benytte offentlig annoncering. Meget få forretningsførere angiver, at det er for besværligt at anvende offentlig annoncering, som årsagen til, at det ikke benyttes i boligafdelingen. For 2 procent af boligafdelingerne har forretningsførerne angivet andre årsager. Her angiver en del af forretningsførerne, at offentlig annoncering ikke benyttes i boligafdelingen, da ventelisterne er lange, og det derfor ikke er et problem at få lejere til boligerne. En lille andel af forretningsførerne angiver, at de i stedet for offentlig annoncering anvender boligorganisationens hjemmeside, hvis der er ledige boliger. En række afdelinger angiver, at de ikke benytter offentlig annoncering, da kommunen har 100 procent anvisningsret på deres boliger.

FIGUR 6.12

Andel af boligafdelingerne, hvor der ikke anvendes offentlig annoncering, hvor forretningsføreren angiver en række begrundelser for, hvorfor der ikke benyttes offentlig annoncering i boligafdelingen. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 1.088 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

KOMMUNERNES BRUG AF OFFENTLIG ANNONCERING

Vi undersøger, i hvor mange af kommunerne reglerne om offentlig annoncering i problemramte boligområder aktuelt anvendes. Af tabel 6.21 ses det, at fem kommuner aktuelt anvender offentlig annoncering i boligafdelingerne. 51 kommuner angiver, at offentlig annoncering ikke anvendes i deres kommune, og de resterende seks kommuner ved ikke, om offentlig annoncering anvendes. Det tyder derfor på, at offentlig annoncering kun i ringe udstrækning anvendes i kommunerne. Offentlig annoncering er det nyeste udlejningsredskab – det trådte først i kraft i december 2009. Forklaringen på, at offentlig annoncering anvendes i så få kommuner, kan således være, at reglen er relativt ny.

TABEL 6.21

Kommunerne fordelt efter, om de anvender offentlig annoncering i boligafdelinger i kommunen. Antal.

	Ja	Nej	Ved ikke	I alt
Ja	5	51	6	62

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

ANVENDTE KRITERIER FOR OFFENTLIG ANNONCERING I KOMMUNERNE

Blandt de fem kommuner, der anvender reglerne for offentlig annoncering, angiver tre, at borgere i beskæftigelse i høj grad og i nogen grad prioriteres i udlejningen af boliger via offentlig annoncering. Endvidere angiver to kommuner, at borgere med handicap og ældre prioriteres i høj grad. Dog angiver to kommuner blandt de resterende ligeledes, at disse grupper slet ikke prioriteres. Unge under uddannelse prioriteres i en kommune i høj grad og i nogen grad i to andre. Unge generelt prioriteres i modsætning hertil kun i nogen grad i to kommuner og slet ikke i yderligere to kommuner. Det er her de samme to kommuner, der både prioriterer unge generelt og unge under uddannelse i nogen grad.

Endvidere finder vi, at pendlere og tilflyttere prioriteres i høj grad i en kommune, i nogen grad i to kommuner og slet ikke i yderligere en kommune. Akut boligsøgende grundet skilsmisse, konkurs og lignende prioriteres kun i nogen grad i to kommuner og slet ikke i yderligere to kommuner. Det er den samme kommune, der på samtlige spørgsmål svarer ved ikke.

For at få uddybet, om der er andre grupper, der prioriteres, når ledige boliger udlejes efter offentlig annoncering, har vi bedt kommunerne angive, hvis det er tilfældet. Her angiver en kommune, at hvis ingen

ansøgere opfylder de ovenstående kriterier, udlejes der til husstande uden børn på ventelisten. En kommune angiver, at de benytter offentlig annoncering for at få lejet tomme boliger ud, og at de ikke opstiller særlige kriterier for at få lejet boligerne ud – det primære mål er at leje dem ud. De angiver derfor, at offentlig annoncering for dem drejer sig om at få udlejet tomme boliger, ikke om at være kritiske. Det viser, at ikke alle kommuner opstiller kriterier, når de lejer ud via offentlig annoncering.

ANVENDTE KOMBINATIONER AF UDLEJNINGSDREDSKABERNE

Vi har også undersøgt, i hvilken grad udlejningsredskaberne kommunal anvisningsret, fleksibel udlejning og offentlig annoncering kombineres i boligafdelingerne. Vi ser kun på kombinationen af udlejningsredskaberne i boligafdelingerne. Grunden til, at vi ikke ser på kommunerne, er, at en kommune dækker over flere boligafdelinger, og hvis blot to boligafdelinger i kommunen anvender to forskellige udlejningsredskaber, vil en kombination i kommunen opstå. Vi forventer, at kommunen og boligorganisationerne i deres aftale om at benytte udlejningsredskaber i de forskellige boligafdelinger tager højde for den enkelte afdelings beboersammensætning og herudfra ser på, hvilke udlejningsredskaber der er behov for i den enkelte boligafdeling.

KOMBINATION AF UDLIJNINGSDREDSKABERNE I BOLIGAFDELINGERNE

Når vi ser på anvendelsen af udlejningsredskaberne i boligafdelingerne, har vi valgt ikke at inkludere kombineret udlejning, da det er en begrænset ordning, som kun kan benyttes i få boligafdelinger. Herudover inkluderes beboermaksimum heller ikke, da dette udlejningsredskab afviger fra de øvrige udlejningsredskaber ved at justere antal personer, der kan bo i en bolig, og ikke direkte påvirker tilflytningen, som de øvrige udlejningsredskaber gør. De udlejningsredskaber, vi undersøger, er således kommunal anvisning, fleksibel udlejning og offentlig annoncering. Vi medtager kun de afdelinger, der aktuelt anvender mindst ét af de nævnte udlejningsredskaber. De boligafdelinger, hvor der hverken anvendes kommunal anvisning, fleksibel udlejning eller offentlig annoncering, udlades af sammenligningen. Vi ender samlet set med 816 boligafdelinger,

hvor der som minimum anvendes ét af de valgte udlejningsredskaber. Vi ser på, i hvilken grad udlejningsredskaber benyttes enkeltstående, i kombination, samt i hvilken kombination udlejningsredskaber benyttes.

I tabel 6.22 ses det, at der i størstedelen af boligafdelingerne, dvs. 68 procent, aktuelt kun benyttes et af de tre udlejningsredskaber. I 31 procent af de 816 boligafdelinger anvendes der aktuelt to udlejningsredskaber, og i 1 procent af boligafdelingerne benyttes alle tre udlejningsredskaber. I de boligafdelinger, hvor der kun anvendes ét udlejningsredskab, er kommunal anvisning det mest anvendte udlejningsredskab. Heraf kan vi konkludere, at størstedelen af boligafdelingerne kun anvender ét og ikke en kombination af flere udlejningsredskaber. Dette er dog ikke overraskende, da udlejningsredskaberne har forskelligt og nogle gange modsatrettede formål. Hvor fleksibel udlejning oftest bruges til at tiltrække ressourcestærke, vil kommunal anvisning ofte medføre, at kommunen anviser resourcesvage til afdelingen.

TABEL 6.22

Boligafdelingerne fordelt efter kombinationen af udlejningsredskaber. Procent og antal.

	1 redskab	2 redskaber	3 redskaber
I alt, procent	68	31	1
Kommunal anvisning	55		
Fleksibel udlejning	12		
Offentlig annoncering	2		
Kommunal anvisning + fleksibel udlejning		28	
Kommunal anvisning + offentlig annoncering		2	
Fleksibel udlejning + offentlig annoncering		1	
Kommunal anvisning + fleksibel udlejning + offentlig annoncering			1
Antal	555	255	6

Anm.: Beregningsgrundlaget er 816 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

Den mest udbredte kombination af udlejningsredskaberne er kombinationen af kommunal anvisning og fleksibel udlejning, som benyttes i 28 procent af de 816 boligafdelinger. Denne kombination er interessant, da disse to udlejningsredskaber ofte trækker i to forskellige retninger. Kommunal anvisning bliver ofte brugt til borgere, som selv har svært ved at finde en bolig, mens fleksibel udlejning ofte bliver brugt til at tiltrække og give fortrinsret til ressourcestærke borgere. At disse redskaber bliver brugt i kombination, er sandsynligvis et udtryk for, at man bruger

udlejningsredskaberne til at lave en balancerings i afdelingen. Således at man opvejer de ressourcetsvage borgere, der bliver anvist fra kommunen, ved at tiltrække ressourcestærke med fleksibel udlejning. De øvrige kombinationer af udløjningsredskaber anvendes sjældent i boligafdelingerne.

BOLIGAFDELINGERNE OPDELT PÅ GRAD AF UDSATHED

Vi ønsker videre at se på, om der er en forskel i, hvordan udløjningsredskaberne bliver brugt i boligafdelingerne fordelt på udsathed. Her ser vi igen på, om redskaberne benyttes enkeltvis eller i kombination i boligafdelingerne. Det er igen kommunal anvisning, fleksibel udlejning og offentlig annoncering, vi ser på. I tabel 6.23 ses det, at den overordnede tendens er, at jo højere grad af udsathed, jo flere udløjningsredskaber anvendes i boligafdelingerne. Boligafdelingerne med høj grad af udsathed er således de afdelinger, hvor der sjældnest anvendes et redskab og oftest anvendes to eller tre udløjningsredskaber. I de øvrige boligafdelinger anvendes der oftest et udløjningsredskab, og andelen stiger, i takt med at boligafdelingernes grad af udsathed falder. Dette mønster er dog ikke helt klart hele vejen igennem. I forhold til om boligafdelingerne bruger to redskaber, bruger boligafdelingerne med lav grad af udsathed i højere grad to redskaber end afdelingerne med mellem/lav grad af udsathed.

TABEL 6.23

Boligafdelingerne fordelt efter, hvor mange redskaber der samlet anvendes i boligafdelingen. Særskilt for grad af udsathed. Procent.

	Høj grad af udsathed	Høj/mellem grad af udsathed	Mellem/lav grad af udsathed	Lav grad af udsathed
1 udløjningsredskab	54	66	76	72
2 udløjningsredskaber	43	34	24	28
3 udløjningsredskaber	3	0	0	0
I alt	100	100	100	100
Antal	161	229	215	137

Anm.: Beregningsgrundlaget er 742 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

Vi undersøger videre, om der er en forskel på, hvilke kombinationer af redskaber der benyttes i boligafdelingerne opdelt på deres grad af udsathed. Tabel 6.24 viser boligafdelingerne særskilt for grad af udsathed fordelt efter, i hvilket omfang de forskellige udløjningsredskaber anvendes, både alene og i kombination.

Her ses igen en tydelig forskel mellem boligafdelingerne med høj grad af udsathed og de øvrige boligafdelinger. Boligafdelingerne med høj grad af udsathed bruger i højere grad fleksibel udlejning alene og kombinationen af kommunal anvisningsret og fleksibel udlejning. De øvrige afdelinger bruger i højere grad kommunal anvisning alene. Kombinationen af kommunal anvisning, fleksibel udlejning og offentlig annoncering anvendes i højere grad i boligafdelinger med høj og høj/mellem grad af udsathed end i de øvrige afdelinger.

Overordnet ses det, at boligafdelingerne med høj grad af udsathed i højere grad anvender udlejningsredskaber, og der anvendes i højere grad alle de mulige kombinationer af udlejningsredskaberne.

TABEL 6.24

Boligafdelingerne fordelt efter kombinationen af udlejningsredskaber. Særsomt for grad af udsathed. Procent.

	Høj udsathed	Høj/mellem udsathed	Mellem/lav udsathed	Lav udsathed
<i>1 udlejningsredskab</i>				
Kommunal anvisning	35	58	65	61
Fleksibel udlejning	16	7	10	12
Offentlig annoncering	3	2	1	0
<i>2 udlejningsredskaber</i>				
Kommunal anvisning + fleksibel udlejning	35	30	21	26
Kommunal anvisning + offentlig annoncering	4	3	2	1
Fleksibel udlejning + offentlig annoncering	4	0	1	1
<i>3 udlejningsredskaber</i>				
Kommunal anvisning + fleksibel udlejning + offentlig annoncering	3	0	0	0
I alt	100	100	100	100
Antal	161	229	215	137

Anm.: Beregningsgrundlaget er 742 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

SAMLET UDLEJNINGSAFТАLE FOR KOMMUNERNE

Vi har spurgt kommunerne, om de har vedtaget en samlet udlejningspolitik og/eller udlejningsaftale med de almene boligorganisationer, der ligger i kommunen. Af tabel 6.25 ses det, at 34 af de adspurgte kommuner har vedtaget en samlet udlejningsaftale med de almene boligorganisatio-

ner, der ligger i kommunen. Blandt de resterende har 10 kommuner ikke vedtaget en samlet udlejningsaftale.

Blandt de kommuner, der på undersøgelsestidspunktet ikke har en udlejningsaftale, svarer fem kommuner, at kommunen har overvejet eller har planer om en samlet udlejningsaftale.

TABEL 6.25

Kommunerne fordelt efter, om de har vedtaget en samlet udlejningsaftale med de almene boligorganisationer, samt om kommunen overvejer at vedtage en samlet udlejningsaftale. Antal.

	Har en udlejningsaftale	Har overvejet en udlejningsaftale
Ja	34	5
Nej	24	10
Ved ikke	9	18
I alt	67	33

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

Samlet set angiver således over halvdelen af kommunerne, at de på tidspunktet for undersøgelsen enten har en samlet udlejningsaftale, eller at kommunen har overvejet eller har planer om at vedtage en samlet udlejningsaftale. 10 kommuner svarer, at de ikke har en samlet udlejningsaftale eller har planer om at vedtage en sådan. Blandt de kommuner, der angiver, at de ikke har en samlet udlejningsaftale, angiver over halvdelen, at de ikke ved, hvorfor en sådan ikke foreligger.

Blandt de resterende har enkelte kommuner indgået individuelle udlejningsaftaler med en eller flere boligafdelinger i kommunen, enkelte kommuner har ikke fokus herpå, nogle begrundet dette i kommunesammenlægningen, og en endnu mindre andel af kommunerne finder en sådan boligpolitik irrelevant.

OPSUMMERING

UDLEJEDE BOLIGER I 2010

Samlet set blev størstedelen af de udlejede almene familieboliger i 2010 udlejet igennem den almindelige venteliste. I boligafdelingerne i Københavns og Frederiksberg Kommune er den største andel af boliger udlejet via fleksibel udlejning i 2010. I boligafdelingerne i hovedstadsområdet i øvrigt er den største andel af boliger i 2010 udlejet via kommunal anvis-

ning. I boligafdelingerne i de øvrige kommuner uden for hovedstadsområdet inklusive Københavns og Frederiksberg Kommune er langt størstedelen af de almene familieboliger i 2010 udlejet via en almindelig venteliste. Videre finder vi, at jo mindre udsat en boligafdeling er, jo mere benyttes den almindelige venteliste i boligafdelingen, og jo mindre benyttes kommunal anvisning og fleksibel udlejning. Kommunerne har i 2010 udlejet 6.570 boliger via kommunal anvisning.

BRUGEN AF UDLEJNINGSREDSKABER

Vi har undersøgt, i hvilket omfang udlejningsredskaberne anvendes i boligafdelingerne. Vi har både spurgt boligorganisationerne på boligafdelingsniveau og kommunerne. Tabel 6.26 giver en oversigt over, i hvilket omfang udlejningsredskaberne anvendes i boligafdelingerne. Her ses det, at de mest anvendte udlejningsredskaber er kommunal anvisning, beboermaksimum og fleksibel udlejning. I en meget lille andel af boligafdelingerne anvendes offentlig annoncering. Kombineret udlejning og tomme boliger adskiller sig fra de øvrige udlejningsredskaber ved, at redskabet kun må anvendes i bestemte boligafdelinger, der opfylder en række betingelser. Kombineret udlejning anvendes i meget få boligafdelinger.

TABEL 6.26

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilket omfang de forskellige udlejningsredskaber anvendes i boligafdelingen. Procent.

	Ja, bruger aktuelt	Har tidligere brugt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt	Antal
Kommunal anvisningsret	62	12	19	7	100	1.129
Fleksibel udlejning	30	4	57	9	100	1.129
Beboermaksimum	36	-	59	5	100	1.140
Kombineret udlejning	1	1	85	13	100	1.127
Offentlig annoncering ¹	5	2	79	14	100	1.127

1. For offentlig annoncering spørger vi ikke til, om ordningen tidligere er brugt, men om ordningen overvejes. Således svares der for 2 pct. af boligafdelingerne, at man overvejer offentlig annoncering.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

I tabel 6.27 ses en oversigt over udbredelsen af udlejningsredskaberne i kommunerne. Her ses det, at de mest udbredte udlejningsredskaber er kommunal anvisningsret og fleksibel udlejning. Flyttehjælp samt offentlig annoncering benyttes ikke i mange kommuner.

TABEL 6.27

Kommunerne fordelt efter deres brug af de forskellige udlejningsredskaber. Procent.

	Ja, bruger aktuelt	Har tidligere brugt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt
Kommunal anvisningsret	53	6	2	6	67
Fleksibel udlejning	32	-	16	15	63
Kombineret udlejning	2	3	34	23	62
Flyttehjælp	6	-	28	18	52
Offentlig annoncering	5	-	51	3	62

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

KOMMUNAL ANVISNINGSRET

Kommunal anvisningsret benyttes mindre i afdelinger med lav grad af udsathed og mest i boligafdelinger med høj/mellem grad af udsathed. I størstedelen af boligafdelingerne har kommunen anvisningsret på 25 procent af de ledige boliger. Dog skiller boligafdelinger i Københavns og Frederiksberg Kommune sig væsentligt ud, idet kommunen har en anvisningsret på over 25 procent i 85 procent af boligafdelingerne. I boligafdelingerne i de små kommuner er der oftere en særlig aftale med kommunen om den kommunale udlejning.

53 af de 67 kommuner angiver, at de i gennemsnit anviser til 25 procent af de ledige boliger, og 43 procent angiver, at de i minimum én boligafdeling anviser til en højere andel end de 25 procent. De grupper, som flest kommuner i høj grad prioriterer ved anvisning, er flygtninge og ansøgere med minimum et hjemmeboende barn, herefter kommer hjemløse og personer med et handicap. Færrest kommuner prioriterer i høj grad pendlere/tilflyttere og enlige. Kommunerne pointerer dog, at det altid er en helhedsvurdering, der ligger til grund for anvisning af en bolig i kommunen.

FLEKSIBEL UDLEJNING

I halvdelen af boligafdelingerne benyttes aktuelt fleksibel udlejning. Fleksibel udlejning benyttes primært i afdelingerne med høj grad af udsathed. Brugen af fleksibel udlejning i boligafdelingerne begrundes med, at boligorganisationen gerne vil øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet, og at boligorganisationen gerne vil forbedre mulighederne for tilflyttere og pendlere. Det er ligeledes de to grupper, som ved fleksibel udlejning tilgodeses i boligafdelingerne. I de boligafdelinger, hvor fleksibel udlejning ikke benyttes, angiver forretningsføreren for

størstedelen af boligafdelingerne, at der ikke er behov for at anvende redskaberne i afdelingen.

Fleksibel udlejning bliver brugt i størstedelen af kommunerne. De forhold, kommunerne i høj grad finder vigtige, når fleksibel udlejning anvendes, er, at forbedre muligheden for pendlere og/eller tilflyttere og øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet. Kommunerne prioriterer i høj grad pendlere og/eller tilflyttere til kommunen samt børnefamilier.

BEBOERMAKSIMUM

Beboermaksimum anvendes aktuelt i 36 procent af boligafdelingerne.

KOMBINERET UDLEJNING OG TOMME BOLIGER

Kombineret udlejning bliver aktuelt brugt i 13 boligafdelinger i vores undersøgelse. Heraf er langt størstedelen af disse boligafdelinger kendetegnet ved at have en høj grad eller en høj/mellem grad af udsathed. Den begrundelse, som forretningsførerne oftest angiver for at anvende kombineret udlejning i boligafdelingen, er, at man ønsker at mindske andelen af ressourcetsvage beboere i boligafdelingen. Muligheden for at lade boliger stå tomme anvendes ikke i nogen af boligafdelingerne, der anvender kombineret udlejning.

To kommuner oplyser, at der aktuelt benyttes kombineret udlejning i kommunen. De to kommuner begrundes brugen af kombineret udlejning med, at de ønsker at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og mindske andelen af ressourcetsvage beboere. Kun en kommune angiver, at de har boligafdelinger i kommunen, hvor muligheden for at lade boliger stå tomme i en periode benyttes i forbindelse med kombineret udlejning.

FLYTTEHJÆLP

Seks af kommunerne benytter sig af ordningen omkring flyttehjælp.

OFFENTLIG ANNONCERING

Offentlig annoncering anvendes i 5 procent af boligafdelingerne. Det er primært i boligafdelinger med høj grad af udsathed. De grupper, der prioriteres i forbindelse med offentlig annoncering, er i høj grad pendlere og/eller tilflyttere, personer med handicap, akut boligsøgende og borgere i beskæftigelse. I de boligafdelinger, hvor der ikke benyttes offentlig an-

noncering, begrundet forretningsførerne det med, at der ikke er behov for at anvende offentlig annoncering i boligafdelingen.

Fem kommuner angiver, at offentlig annoncering aktuelt anvendes i boligafdelinger i kommunen. Kommunerne angiver, at det er borgere i beskæftigelse, ældre og personer med handicap, der prioriteres ved udlejning via offentlig annoncering.

KOMBINATION MELLEM UDLEJNINGSREDSKABERNE

Vi har undersøgt, i hvor høj grad og i hvilken kombination udlejningsredskaberne bruges i de enkelte boligafdelinger. Her ser vi alene på kommunal anvisning, fleksibel udlejning og offentlig annoncering. I størstedelen af boligafdelingerne benyttes kun et udlejningsredskab, og i færrest boligafdelinger benyttes en kombination af alle tre udlejningsredskaber. Det mest benyttede enkeltstående udlejningsredskab er kommunal anvisning, og de mest benyttede kombinationer af udlejningsredskaber er kommunal anvisning og fleksibel udlejning. Boligafdelinger med høj grad af udsathed bruger i højere grad flere udlejningsredskaber og benytter sig i højere grad af alle mulige kombinationer af udlejningsredskaber.

VENTELISTE OG VENTETID

I dette kapitel ser vi på antallet af borgere på ventelisten og ventetiden for borgere, der tilkendes en bolig efter kommunal anvisning samt fleksibel udlejning.

Ved kommunal anvisning har kommunen mulighed for at anvise borgere til en andel af de ledige boliger i boligafdelingen. Kommunerne har ofte nogle retningslinjer for deres anvisning, men som hovedregel vurderer de den enkelte borgers individuelle behov for en bolig. Det betyder, at de borgere med det største behov har en kortere ventetid end de borgere, der har et mindre behov. Man kan derfor ikke tale om en venteliste i forbindelse med kommunal anvisning, men vi kan stadig se på ventetiden. De lejere, der bliver anvist via kommunen, har ikke nogen direkte effekt på boligafdelingernes venteliste.

Ved brug af fleksibel udlejning i boligafdelingen er der ikke tale om en separat venteliste til personer, der får en bolig gennem fleksibel udlejning. De boligsøgende, der opfylder kriterierne for at få en bolig gennem fleksibel udlejning, får forrang for andre borgere på den almindelige venteliste i forhold til en given andel af de ledige boliger. Vi har bedt forretningsførerne om at give et kvalificeret skøn over ventetiden for personer, der får en bolig gennem fleksibel udlejning.

VENTETID I KOMMUNAL ANVISNING AF EN ALMEN BOLIG

Det samlede antal borgere på ventelisterne til de almene boliger i kommunen kan give et indtryk af søgningen til anvisning af boliger gennem kommunerne. Det har dog ikke været muligt at korrigere besvarelsene for kommunestørrelse, selv om dette havde været relevant. Dog kan kategoriseringen af kommune grupper i vid udstrækning betragtes som indikator for kommunestørrelse, herunder hvorvidt der er tale om større eller mindre kommuner. Som det fremgår af tabel 7.1, angiver 22 kommuner, at de har mellem 0 og 24 borgere på venteliste til anvisning af en bolig gennem kommunen, yderligere 11 kommuner angiver, at der er mellem 25 og 99 borgere, og 15 kommuner, at de har over 100 borgere noteret på ventelisten. De resterende fire kommuner angiver, at de ikke ved, hvor lang ventelisten er.

TABEL 7.1

Kommunerne fordelt efter antal borgere, der aktuelt venter på at få anvist en bolig i kommunen. Særs kilt for udvalgte baggrundsva riable. Antal.

	0-24 borgere	25-99 borgere	100 borgere el. flere	Ved ikke	I alt
Alle	22	11	15	4	52
<i>Kommune grupper</i>					
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	4	4	12	2	22
Kommuner med byer over 15.000 indbyggere	7	6	2	1	16
Øvrige kommuner	11	1	1	1	14
<i>Andel af almene boliger</i>					
Under 35 pct.	9	1	1	3	9
Mellem 35 og 50 pct.	9	6	4	1	9
Over 50 pct.	4	4	10	0	4

Anm.: Alle variable er signifikante på et 5-procents-niveau. Se bilagstabel B4.1 for samtlige tal.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne og registerdata.

Af tabel 7.1 ses, at kommuner i kategorierne hovedstadsområdet samt Odense, Aarhus og Aalborg oftere har over 100 borgere på venteliste til anvisning af en almen bolig end de øvrige kommuner. Herudover ses det, at de kommuner, som har de største andele af almene boliger af kommunens samlede lejeboligmasse, også er de kommuner, der har flest borgere på ventelisten. Dette er ikke overraskende, da det betyder, at den lejer, der ønsker en bolig, ikke har lige så stor mulighed for at finde en privat leje bolig. Herudover kan årsagen være, at boligmarkedet i de store

byer er mere presset end i de små byer. Det kan medføre, at efterspørgslen efter lejerboliger stiger, og dermed kommer der et øget pres på lejemarkedet.

På spørgsmålet om, hvor lang den gennemsnitlige ventetid er ved kommunal anvisning af en almen bolig, ses det af tabel 7.2, at 16 kommuner har en ventetid på 2 måneder eller derunder, 15 kommuner en ventetid på mellem 3 og 6 måneder, og 10 kommuner har en ventetid på 6 måneder eller derover.

TABEL 7.2

Kommunerne fordelt efter den gennemsnitlige ventetid for at få anvist en almen bolig. Antal.

	2 mdr. eller derunder	Mellem 3 og 6 mdr.	6 mdr. eller derover	Ved ikke	I alt
Alle	16	15	10	11	52

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

Imidlertid er ventetiden ikke ens for alle borgere. Dette skyldes både strukturelle forhold og kommunens prioritering af ansøgerne inden for gruppen, der indstilles til kommunal anvisning. Vi har derfor bedt kommunerne svare på, om der er særlige grupper af borgere, der generelt oplever en kortere eller længere ventetid end gennemsnittet blandt de, der får anvist en almen bolig grundet prioriteringer i kommunen eller grundet andre særlige forhold omkring ventetiden. Som det fremgår af tabel 7.3, angiver 27 af kommunerne, at nogle grupper generelt oplever en kortere eller længere ventetid end den gennemsnitlige ventetid for samtlige på ventelisten.

TABEL 7.3

Kommunerne fordelt efter, om der er særlige grupper af borgere, der generelt oplever kortere eller længere ventetid. Antal.

	Ja	Nej	Ved ikke	Antal
Alle	27	19	6	52

Anm.: Se bilagstabel B4.2 for samtlige tal.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne og registerdata.

Blandt de kommuner, hvor både den gennemsnitlige ventetid og ventetiden for de specifikke grupper ved kommunal anvisning er angivet, angiv-

ver to kommuner, at akutte boligsøgende opprioriteres og derfor har en kortere ventetid på omkring 1-2 måneder mod en generel ventetid på 3-5 måneder. Dette er ikke overraskende, da kommunens primære mål med kommunal anvisning er at anvis borgere med et akut boligbehov.

Videre angiver yderligere to kommuner, at nyankomne og flygtninge opprioriteres, så de oplever en kortere ventetid. Yderligere to kommuner angiver, at unge under uddannelse og unge generelt opprioriteres, og således forkortes disse gruppers ventetid fra 6 måneder til 1 måned eller mindre.

Der er ligeledes en række kommuner, der angiver, at ventetiden er længere grundet strukturelle barrierer. Her angiver fire kommuner, at de har svært ved at tilbyde handicappede en passende bolig, og at ventetiden her er 4-18 måneder mod gennemsnitlige ventetider fra under 1 måned til 6-12 måneder. En kommune angiver, at ældre må vente længere end gennemsnittet, og yderligere fire kommuner angiver, at børnefamilier må vente længere, og to kommuner angiver, at enlige og især enlige på kontanthjælp må vente længere. Dertil angiver fire kommuner, at især unge og unge på kontanthjælp, der ikke selv kan finde bolig, har en længere ventetid. Dertil kommer tre kommuner, der angiver, at henholdsvis hundeejere, samværsforældre og stofmisbrugere er svære at finde en passende bolig til.

Imidlertid finder vi, at der generelt er forskel i ventetiden, hvad enten det skyldes kommunens opprioritering af bestemte grupper eller strukturelle barrierer.

VENTETID VED FLEKSIBEL UDLEJNING

Formålet med fleksibel udlejning er at nedbringe ventetiden for den gruppe, der tilgodeses ved dette udlejningsredskab i de enkelte boligafdelinger. Dermed forsøger man at gøre boligområdet mere attraktivt ved at sænke ventetiden for en bestemt gruppe. Vi har derfor bedt forretningsførererne om at angive den gennemsnitlige ventetid for at få en bolig gennem fleksibel udlejning i den boligafdeling, de administrerer. Vi har bedt forretningsførererne om at angive ventetiden for den største og næststørste gruppe af familieboliger.

Generelt ses det, at ventetiden er lang på samtlige boligstørrelser ved fleksibel udlejning. For langt hovedparten af boligafdelingerne angiver forretningsførererne, at ventetiden er over 1 år for enten den største

eller den næststørste gruppe af familieboliger, inddelt efter antallet af værelser. Dog finder vi, at ventetiden generelt er kortere på mindre familieboliger med et og to værelser. Ventetiden er her under 6 måneder for 21 procent af de boligafdelinger, hvor størstedelen af boligerne er et til to værelser, og 17 procent i de boligafdelinger, hvor den næststørste gruppe er et til to værelser.

TABEL 7.4

Boligafdelingerne fordelt efter den gennemsnitlige ventetid ved fleksibel udlejning. Særsomt for størrelsen på den største og den næststørste gruppe familieboliger. Procent.

	Mellem 0 og 6 mdr.	Mellem 6 og 12 mdr.	Mellem 1 og 5 år	5 år eller derover	Ved ikke	I alt	I alt
<i>Boligstørrelse for den største gruppe familieboliger</i>							
1 til 2 værelser	21	9	23	41	6	100	70
3 værelser	5	9	45	40	2	101	103
4 værelser el. flere	7	9	34	38	11	99	99
Gns. for alle værelser	11	9	34	40	6	100	272
<i>Boligstørrelse for den næststørste gruppe familieboliger</i>							
1 til 2 værelser	17	7	46	26	4	100	70
3 værelser	10	12	33	36	8	99	130
4 værelser el. flere	5	5	32	52	6	100	62
Gns. for alle værelser	11	8	37	38	6	100	262

Anm.: Alle variable er signifikante på et 5-procents-niveau.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

Det bør bemærkes, at afdelinger, for hvilke den største og/eller næststørste gruppe familieboliger ikke er angivet, ikke indgår i tabellen. Dette er imidlertid tilfældet i de næste tabeller, hvor der derfor indgår en større andel, der angiver 'ved ikke'.

Videre ser vi på, hvad der kendetegner de boligafdelinger, hvor forretningsføreren angiver de forskellige ventetider, se tabel 7.5. Her ser vi alene på den største gruppe af familieboliger i boligafdelingerne, men vi genfinder det samme mønster for den næststørste gruppe af familieboliger i boligafdelingerne, se bilagstabel B4.4.

Fordelt på afdelingernes strukturelle baggrundsvARIABLE er ventetiden oftere 1 år eller derover blandt afdelinger placeret i henholdsvis Københavns og Frederiksberg Kommune samt hovedstadsområdet i øvrigt. For hele 62 procent af afdelingerne placeret i Københavns eller i Frederiksberg Kommune angiver forretningsførerne, at ventetiden er på 5 år eller derover, og at ventetiden i 18 procent af boligafdelingerne er

mellem 1 og 5 år. For 29 procent af boligafdelingerne placeret i hovedstadsområdet angiver forretningsførerne, at ventetiden er på 5 år eller derover, og 41 procent, at ventetiden er mellem 1 og 5 år. Det er signifikant hyppigere end blandt de resterende boligafdelinger, hvor forretningsføreren angiver, at der er under 6 måneders ventetid for mellem 9 til 18 procent af boligafdelingerne.

Derudover finder vi, at forretningsførerne for boligafdelingerne, hvoraf den primære andel af boligerne er bygget i perioden fra 1955 til 1975, hyppigere angiver, at der er en ventetid på under 1 år, end boligafdelinger, hvoraf den primære andel af boligerne er opført før eller efter denne periode. Dette kan til dels skyldes, at den primære andel af boligerne i boligafdelinger i Københavns eller Frederiksberg Kommune oftere er opført i perioden mellem 1955 og 1975.

TABEL 7.5

Boligafdelingerne fordelt efter den gennemsnitlige ventetid ved fleksibel udlejning for den største gruppe familieboliger. Særskilt for udvalgte baggrundsvariable.

Procent.

	Mellem 0 og 6 mdr.	Mellem 6 og 12 mdr.	Mellem 1 og 5 år	5 år eller derover	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	8	7	29	32	24	100	334
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiks- berg Kommune	0	0	18	62	21	100	78
Hovedstadsområdet	2	14	41	29	14	100	51
Odense, Aarhus og Aalborg	18	9	23	27	23	100	22
Kommuner med byer over 20.000 indbyggere	14	7	30	23	26	100	115
Øvrige kommuner	9	10	32	18	31	100	68
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	5	8	22	49	17	100	88
Mellem 1955 og 1975	12	10	30	23	25	100	105
Efter 1975	7	4	31	29	28	100	136
<i>Andel uden kompetencegivende uddannelse</i>							
Under 35 pct.	0	5	10	55	30	100	20
Mellem 35 og 60 pct.	7	7	30	32	24	100	277
Over 60 pct.	19	11	33	19	17	100	36
<i>Andel enlige</i>							
Under 55 pct.	6	0	18	61	15	100	33
Mellem 55 og 80 pct.	8	9	30	28	25	100	208
Over 80 pct.	10	5	30	32	23	100	93

Anm.: Alle variable er signifikante på et 5-procents-niveau. Se bilagstabel B4.3 for samtlige tal.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

Betrakter man beboersammensætningen for den gennemsnitlige ventetid ved fleksibel udlejning, ses det, at de boligafdelinger, der har kortere ventetid, er kendetegnet ved, at en større andel af beboerne ikke har en kompetencegivende uddannelse og/eller er enlige.

OPSUMMERING

I dette kapitel har vi set på ventetiden på at få anvist en almen bolig samt ventetiden for fleksibel udlejning. I kapitlet finder vi, at lidt under halvdelen af kommunerne har mellem 0 og 24 borgere på venteliste til anvisning af en bolig gennem kommunen, og knap en tredjedel har over 100 borgere på ventelisten. Det er især kommuner i hovedstadsområdet og Odense, Aarhus og Aalborg Kommune, der har over 100 borgere på venteliste til anvisning af en almen bolig. Dette skal endvidere ses i lyset af, at de almene boliger udgør en større andel af den samlede lejeboligmasse i kommunerne i kategorien hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg. Herudover finder vi ingen nævneværdig forskel mellem de øvrige kommuner. Omkring en tredjedel af kommunerne angiver, at ventetiden er på 2 måneder eller derunder, og knap en femtedel angiver, at ventetiden er på 6 måneder eller derover.

I forhold til ventetiden ved kommunal anvisning til de almene boliger er ventetiden på samtlige boligstørrelser ved fleksibel udlejning generelt lang. For størstedelen af boligafdelingerne angiver forretningsførererne, at ventetiden er over 1 år for den største og/eller den næststørste gruppe af familieboliger. Dog finder vi, at ventetiden generelt er relativt kortere for mindre familieboliger med mellem et til to værelser, når vi udelukkende betragter ventetiden ved fleksibel udlejning.

VURDERING AF UDLEJNINGSREDSKABERNE

I undersøgelsen har vi spurgt om, hvordan boligorganisationerne og kommunerne vurderer udlejningsredskabernes betydning og effekt.

Der er som fremhævet i kapitel 4 flere væsentlige indikatorer og sammenhænge, der er relevante i forhold til at vurdere udlejningsredskabernes betydning og effekt. Effekten af udlejningsredskaberne kan således komme til udtryk i en balancering af beboersammensætningen i den enkelte afdeling, eller det kan mere konkret komme til udtryk i, at en stigende andel blandt beboerne har tilknytning til arbejdsmarkedet. Desuden forventes udlejningsredskaberne at have effekt på, hvorvidt socialt udsatte grupper og andre med akut boligbehov kan finde en passende bolig.

EN SAMLET VURDERING AF UDLEJNINGSREDSKABERNES BIDRAG

Vi har bedt forretningsførerne og kommunerne vurdere effekten af udlejningsredskaberne både generelt og specifikt i forhold til de regler, som anvendes henholdsvis i den enkelte afdeling og i afdelingerne i kommunen. Vi spørger således forretningsførerne, hvordan de vurderer udlejningsreglerne i forhold til den enkelte boligafdeling, og kommunerne i

forhold til, hvordan de vurderer udlejningsreglerne i forhold til almene boligafdelinger i kommunen. Overordnet spørger vi om, hvorvidt udlejningsredskaberne har:

- Medvirket til at skabe en mere balanceret beboersammensætning
- Medvirket til, at en stigende andel blandt beboerne har tilknytning til arbejdsmarkedet
- Modvirket/medvirket til en stigende andel af ressourcesvage beboere
- Gjort det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og borgere med akut boligbehov
- Medvirket til, at det er blevet nemmere at fordele socialt udsatte borgere mellem de almene boligafdelinger i kommunen.

Det sidste spørgsmål er kun blevet besvaret af kommunerne. Det bør fremhæves, at der generelt er tale om forretningsførernes og kommunernes subjektive, men dog professionelle, vurdering af udlejningsredskabernes bidrag. Det er imidlertid svært for forretningsførerne og kommunerne at skelne mellem, hvad der kan tilskrives generelle udviklingstendenser, og hvad der kan tilskrives udlejningsredskaberne. Nedenstående analyse skal således ikke anskues som udtryk for den eksakte effekt af udlejningsredskaberne. Forretningsførerne og kommunerne har da også generelt svært ved at svare på vurderingsspørgsmålene, og derfor svarer en relativt stor andel blandt både forretningsførerne og kommuner 'ved ikke' til disse spørgsmål.

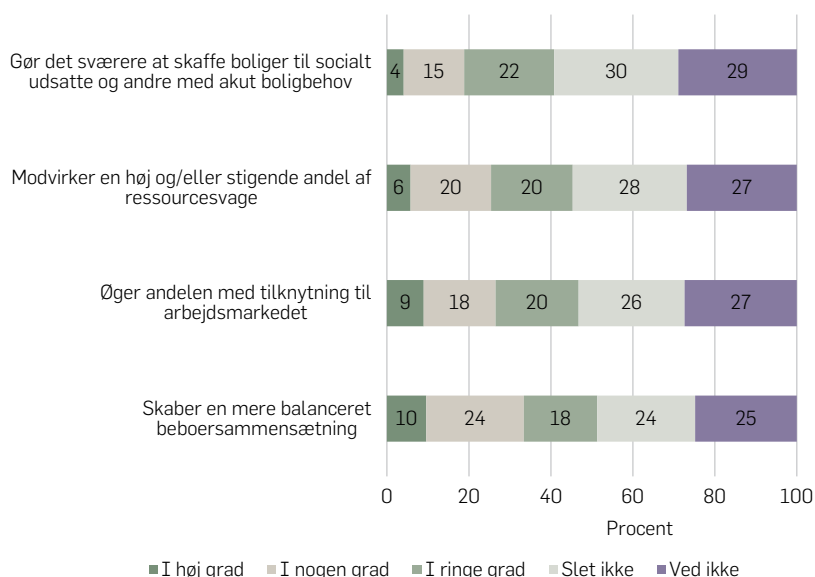
I dette kapitel præsenterer vi først forretningsførernes vurdering af udlejningsredskabernes bidrag i boligafdelingerne og derefter kommunernes vurdering. For boligafdelingerne ser vi på forretningsførernes vurdering af udlejningsredskabernes bidrag opdelt på boligafdelingernes grad af udsathed. Hermed kan vi se, om der er en sammenhæng mellem, hvilke boligafdelinger der har mange udfordringer, i høj grad benytter udlejningsreglerne, og hvordan udlejningsreglernes bidrag vurderes for disse boligafdelinger i forhold til boligafdelingernes grad af udsathed. Endvidere belyser vi forskelle i svarfordelingerne for henholdsvis forretningsførerne og kommunerne ved at se på forskelle i de strukturelle forhold for boligafdelingen og kommunen.

FORRETNINGSFØRERNES VURDERING AF UDLEJNINGSREDSKABERNES GENERELLE BIDRAG

Overordnet set vurderer forretningsførerne, at udlejningsredskaberne generelt medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i en tredjedel af boligafdelingerne. Ligeledes vurderer forretningsførerne, at udlejningsredskaberne medvirker til at øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet og/eller sænke andelen af ressourcetsvage beboere i omkring en fjerdedel af boligafdelingerne. Statistisk set finder vi en høj grad af korrelation mellem spørgsmålet om effekten på en balanceret beboersammensætning og effekten på andelen henholdsvis af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet og effekten på andelen af ressourcetsvage beboere i afdelingen. Det betyder, at besvarelsen af de tre spørgsmål i høj grad følger hinanden.

FIGUR 8.1

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at udlejningsredskaberne samlet set bidrager til en række forhold i boligafdelingen. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 1.125 boligafdelinger. På grund af afrunding summer serierne ikke alle til 100 procent.
Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

Endvidere vurderer forretningsførerne for lidt over halvdelen af boligafdelingerne, at udlejningsredskaberne kun i ringe grad eller slet ikke har gjort det vanskeligt at skaffe boliger til socialt udsatte borgere i boligafdelingen.

Det ses videre, at en forholdsvis stor andel af forretningsførerne mener, at udlejningsredskaberne i ringe grad eller slet ikke har medvirket til at balancere beboersammensætningen, at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet eller at modvirke en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage. En forklaring kan være, at effekten ved brug af flere udlejningsredskaber i samme boligafdeling kan være forskellig og ligefrem modsatrettet. Hvis kommunal anvisning og fleksibel udlejning anvendes sammen, som det er tilfældet i 28 procent af boligafdelingerne, så kan det samlet set medføre, at beboersammensætning ikke bliver mere balanceret, hvis kommunal anvisning medfører flere ressourcesvage, og fleksibel udlejning medfører flere ressourcestærke.

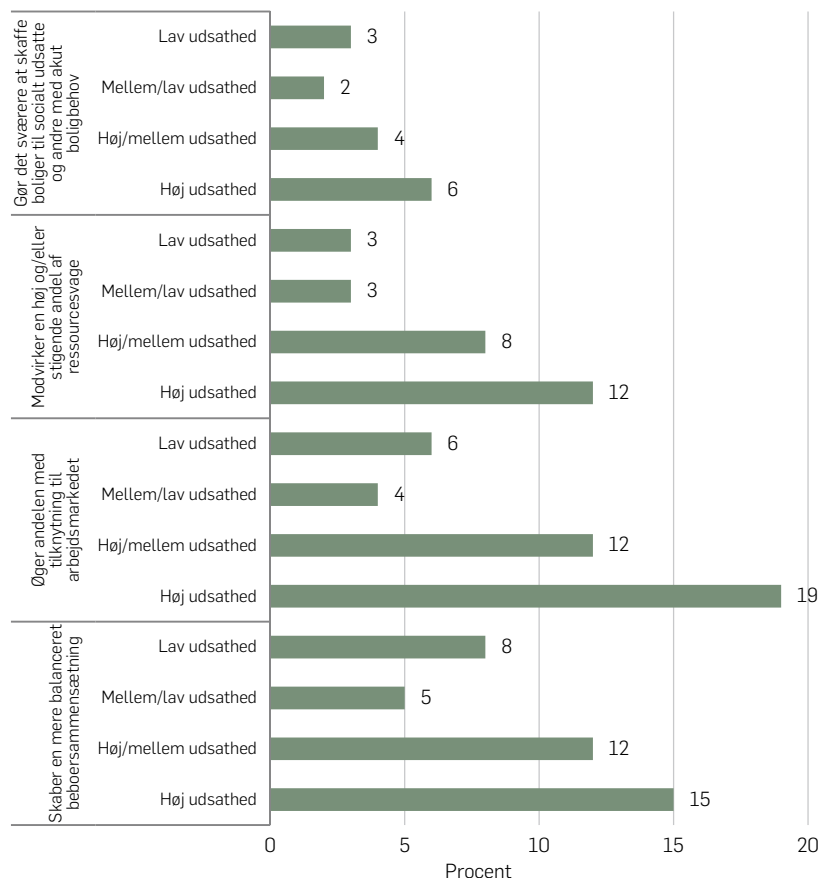
Endvidere ses det, at forretningsførerne for omkring en fjerdedel af boligafdelingerne svarer 'ved ikke' til den samlede vurdering af udlejningsredskaberne. Det kan være et udtryk for, at det er svært at vurdere effekten af udlejningsredskaberne i den enkelte afdeling.

SAMLET VURDERING AF UDLEJNINGSRERDSKABERNE I FORHOLD TIL BOLIGAFDELINGENS GRAD AF UDSATHED

Hvordan forretningsførerne vurderer de forskellige udlejningsredskaber kan i høj grad afhænge af beboersammensætningen i boligafdelingen. Vi ser derfor på, hvordan forretningsføreren vurderer udlejningsredskaberne opdelt på boligafdelingernes grad af udsathed. I figur 8.2 ses boligafdelingerne opdelt på deres grad af udsathed, og hvordan forretningsføreren har vurderet udlejningsredskabernes bidrag i de enkelte afdelinger. For at forsimple billedet fremstilles her de besvarelser, hvor forretningsføreren har vurderet, at udlejningsredskaberne i høj grad bidrager til: en mere balanceret beboersammensætning, en øget andel med tilknytning til arbejdsmarkedet, at modvirke en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage samt at gøre det vanskeligt at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov.

FIGUR 8.2

Andel af boligafdelingerne, hvor forretningsførerne i høj grad vurderer, at udlejningsredskaberne samlet bidrager til en række forhold. Særsomt for grad af udsathed. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlag: høj grad af udsathed: 198 boligafdelinger, høj/mellem grad af udsathed: 293 boligafdelinger, mellem/lav grad af udsathed: 296 boligafdelinger og lav grad af udsathed: 198 boligafdelinger. Se bilagstabel B5.1 for samtlige tal.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

Af figur 8.2 ses det, at forretningsførerne oftere vurderer, at udlejningsredskaberne i boligafdelingerne med en høj grad af udsathed bidrager til at skabe en mere balanceret beboersammensætning, medvirker til at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet, modvirker en høj og/eller

stigende andel af ressourcervage og gør det vanskeligt at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov. Det tyder derfor på, at det er de mest udsatte boligafdelinger, der oftest mærker de positive sider som: en mere balanceret beboersammensætning, øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og modvirker en høj og/eller stigende andel af ressourcervage. Men det er også de mest udsatte afdelinger, der oftest mærker den mere negative side af udlejningsredskaberne, nemlig, at det er vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov i afdelingen.

I kapitel 5, som omhandlede de udfordringer, som boligafdelingerne står over for i forhold til at udleje boliger, angav boligafdelingerne med høj grad af udsathed, at de havde flere udfordringer end de øvrige boligafdelinger. Dette gælder både i forhold til strukturelle udfordringer og sociale udfordringer. Hvis man sammenligner, hvilke udfordringer boligafdelingerne står over for, og ser på, hvordan de vurderer de positive effekter af udlejningsredskaberne, er det positivt, at de boligafdelinger, der har de største udfordringer, også er de boligafdelinger, der vurderer, at udlejningsredskaberne har den største effekt.

VURDERING AF UDLEJNINGSREDSKABERNE I FORHOLD TIL DE STRUKTURELLE KARAKTERISTIKA

BALANCERET BEBOERSAMMENSETNING

Når vi ser på, om der er en sammenhæng mellem boligafdelingernes strukturelle forhold og forretningsførerens vurdering af redskabernes bidrag til beboersammensætningen i boligafdelingen, ser vi en klar sammenhæng. I relation til de strukturelle forhold finder vi, at det især er i boligafdelinger placeret i Københavns og Frederiksberg Kommune og i hovedstadsområdet i øvrigt med over 300 boliger og/eller etageejendomme, at forretningsføreren vurderer, at udlejningsredskaberne medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning. Se bilagstabell B5.2.

ØGET ANDEL MED TILKNYTNING TIL ARBEJDSMARKEDET OG MODVIRKET EN HØJ/STIGENDE ANDEL AF RESSOURCESVAGE BEBOERE

I vurderingen om udlejningsredskaberne generelt bidrager til en øget andel med tilknytning til arbejdsmarkedet, vurderer en større andel af for-

retningsførerne i boligafdelingerne i hovedstadsområdet med over 300 boliger, og/eller som udelukkende administrerer etagebyggeri, at udlejningsredskaberne har en positiv effekt på andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet og modvirker en høj/stigende andel af resourcesvage beboere. Se bilagstabel B5.3 og B5.4.

VANSKELIGGØR AT SKAFFE BOLIGER TIL SOCIALT UDSATTE BORGERE OG ANDRE MED AKUT BOLIGBEHOV

For at belyse, om udlejningsredskaberne forringer mulighederne for at få en bolig for socialt udsatte grupper og andre borgere med akut boligbehov, har vi bedt forretningsførerne vurdere, om udlejningsredskaberne gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov i boligafdelingen. Når man ser på de strukturelle variable, er det især forretningsførere for boligafdelinger tilknyttet Københavns og Frederiksberg Kommune, der tilkendegiver, at udlejningsredskaberne gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov i afdelingen. Der er ingen signifikant forskel mellem forretningsføernes vurdering heraf i forhold til de øvrige strukturelle faktorer. Se bilagstabel B5.5.

NEGATIVE OG POSITIVE KONSEKVENSER AF UDLEJNINGSDREDSKABERNE

Vi har endvidere givet forretningsførerne mulighed for at angive negative og positive konsekvenser ved udlejningsredskaberne. Her har forretningsførerne for 99 af boligafdelingerne svaret. Flere af forretningsførerne fremhæver, at der opstår sociale problemer, der er affødt af den kommunale anvisningsret. De påpeger, at uden kommunal anvisning ville den boligafdeling, de administrerer, være velfungerende og afbalanceret. For to af boligafdelingerne mener forretningsførerne, at kommunal anvisning er skyld i, at boligafdelingen defineres som en ghetto. En forretningsfører udtrykker det således:

Senest har vi oplevet at komme på regeringens ghettoliste, fordi den kommunale anvisningsret medfører, at andelen af personer uden for arbejdsmarkedet og andelen med en kriminel fortid er steget. Så det er takken for, at vi løser en boligsocial opgave for kommunen. Hvis vi ikke havde kommunal anvisningsret til nog-

le af vores boliger i området, så ville vi have en særdeles velfungerende afdeling med en ressourcestærk beboersammensætning.

Utilfredsheden med den kommunale anvisningsret kommer også til udtryk ved, at forretningsførerne mener, at kommunerne ikke er gode nok til at følge op på de svage borgere, de anviser til afdelingen. Mange forretningsførere giver udtryk for, at kommunal anvisning er en stor belastning for boligafdelingen. Flere forretningsførere angiver dog også, at anvendelsen af kommunal anvisningsret er begrænset i den boligafdeling, de administrerer, da huslejen er så høj, at kommunen sjældent benytter sig af kommunal anvisningsret.

Flere forretningsførere vurderer, at fleksibel udlejning er et godt styringsredskab for beboersammensætningen i boligafdelingen. Dog er det ikke tilfældet for de boligafdelinger, der har korte ventelister eller har et dårligt ry, da ressourcestærke lejere ikke søger en bolig i afdelingen på grund af det dårlige ry. For disse boligafdelinger angiver forretningsføreren, at indførelsen af fleksibel udlejning ikke medfører en stigning i andelen af ressourcestærke.

En del forretningsførere mener ikke, at udlejningsredskaberne har nogen effekt i deres boligafdeling, men årsagen hertil varierer mellem boligafdelingerne. En stor del af forretningsførerne mener, at udlejningsredskaberne ikke har en effekt, da fraflytningsraten i den boligafdeling, de administrerer, er lav. Det medfører, at det er sjældent, at redskaberne kommer i brug, da redskaberne først kan anvendes ved lejeskift. Andre forretningsførere angiver, at de redskaber, der anvendes i boligafdelingen, ikke har en virkning, da afdelingen har så dårligt et ry, at udlejningsredskaberne ikke kan tiltrække en anden type beboere. Dette gælder for fleksibel udlejning og offentlig annoncering.

Overordnet tyder det på, at en række forretningsførere er utilfredse med den kommunale anvisning og mener, at den blot skaber flere problemer i den boligafdeling, de administrerer. Enkelte forretningsførere mener endda, at den kommunale anvisning er skyld i, at boligafdelingen er kommet på ghettolisten. Langt de fleste forretningsførere er tilfredse med anvendelsen af fleksibel udlejning i den specifikke boligafdeling, hvilket er forventeligt, da fleksibel udlejning ofte medfører, at flere ressourcestærke kommer ind i afdelingen. Forretningsførerne for de afdelinger, som har et dårligt ry, mener ikke, at nogen af udlejningsredskaberne virker.

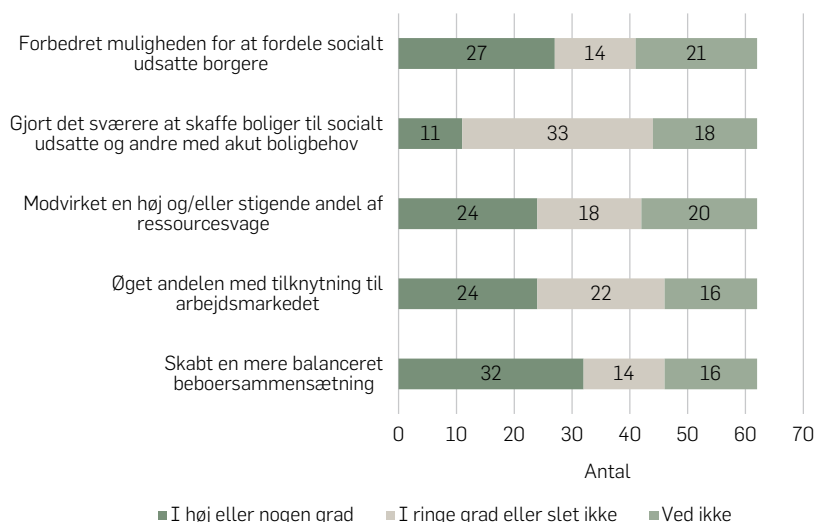
KOMMUNERNES VURDERING AF UDLEJNINGSREDSKABERNES BIDRAG

På tilsvarende vis har vi spurgt kommunerne, hvorledes de generelt vurderer effekten af udlejningsredskaberne i boligafdelingerne i kommunen. Som det fremgår af figur 8.3, vurderer lidt over halvdelen af kommunerne, at udlejningsredskaberne medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning. 24 kommuner vurderer, at udlejningsredskaberne medvirker til at øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet og/eller mindske andelen af ressourcesvage beboere i boligafdelingerne i kommunen.

Ligeledes vurderer lidt over halvdelen, at udlejningsredskaberne kun i ringe grad har negative konsekvenser for socialt udsatte grupper, og således, at det i ringe grad eller slet ikke er blevet sværere at skaffe boliger til denne gruppe. Kommunerne vurderer i overvejende grad, at udlejningsredskaberne medvirker til at gøre det nemmere at fordele socialt udsatte borgere mellem de almene boligafdelinger i kommunen. Således vurderer 27 af kommunerne, at det er tilfældet i høj eller i nogen grad, og 14 kommuner, at det kun er tilfældet i ringe grad eller slet ikke.

FIGUR 8.3

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad de vurderer, at udlejningsredskaberne samlet set har medvirket til en række forhold i boligafdelingerne i kommunen. Antal.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 62 kommuner.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

Det ses ligeledes, at en relativt stor gruppe af kommunerne svarer 'ved ikke', når de skal vurdere udlejningsredskabernes bidrag. Der er således en relativt stor andel af kommunerne, der ikke kan vurdere effekten af udlejningsredskaberne.

For at vurdere, om der er en sammenhæng mellem kommunernes besvarelser og kommunernes specifikke baggrundsvARIABLE, har vi opdelt besvarelserne på kommunernes specifikke baggrundsvARIABLE. I det nedenstående belyser vi forskelle i svarfordelingerne for kommunerne kategoriseret efter strukturelle forhold.

BALANCERET BEBOERSAMMENSÆTNING

Det er især kommuner i hovedstadsområdet, de tre store kommuner i provinsen samt de øvrige kommuner med byer over 15.000 indbyggere, der vurderer, at udlejningsredskaberne medvirker til en øget balancering af beboersammensætningen i kommunens boligafdelinger. Vi finder i relation til dette spørgsmål ingen signifikant forskel mellem kommunerne kategoriseret efter, hvor stor en andel de almene boliger udgør, og hvor stor en andel lejeboliger opført i perioden 1955 til 1975 udgør af kommunens samlede lejeboligmasse. Se bilagstabel B5.6.

ØGES ANDELEN AF BEBOERE MED TILKNYTNING TIL ARBEJDSMARKEDET?

Når vi ser på besvarelsen af spørgsmålene om, hvorvidt udlejningsredskaberne medvirker til at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet i afdelingerne i kommunen, ses en systematisk forskel. Kommuner, hvor den primære andel af den samlede lejeboligmasse er opført efter 1975, vurderer oftere, at udlejningsredskaberne medvirker til at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet i afdelingerne i kommunen. Se bilagstabel B5.7.

MODVIRKER EN HØJ/STIGENDE ANDEL AF RESSOURCESVAGE BEBOERE

I relation til spørgsmålet om, hvorvidt udlejningsredskaberne medvirker til at modvirke en høj og/eller stigende andel af resourcesvage borgere i afdelingerne i kommunen, finder vi, at kommunerne fordeler sig på tilsvarende vis som ved spørgsmålet om en mere balanceret beboersammensætning og en øget andel af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet. Det er således især kommuner i hovedstadsområdet og de tre store kommuner, Odense, Aarhus og Aalborg, der vurderer, at de boligsoci-

ale udlejningsredskaber generelt har modvirket en høj/stigende andel af ressourcesvage beboere. Se bilagstabel B5.8.

VANSKELIGERE AT SKAFFE BOLIGER TIL OG FORDELE SOCIALT UDSATTE BORGERE

I relation til kommunernes vurdering af, om udlejningsredskaberne har medvirket til, at det er blevet sværere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov i afdelingerne i kommunen, samt til, at det er blevet lettere at fordele socialt udsatte borgere mellem almene boligafdelinger i kommunen, finder vi ingen sammenhæng mellem besvarelserne og baggrundsvariablene. Det vil sige, at kommunerne, uanset de enkelte baggrundsfaktorer, fordele sig relativt ens i forhold til den overordnede vurdering af, om udlejningsredskaberne gør det vanskeligere at skaffe bolig til og fordele socialt udsatte borgere.

UDVIKLINGEN I DEN GENERELLE BOLIGSITUATION I KOMMUNERNE

Kommunernes vurdering af betydningen af de boligsociale udlejningsredskaber for de fem forhold, der er blevet gennemgået ovenfor, skal imidlertid betragtes i relation til den generelle boligsituation i kommunen. Vi har derfor bedt kommunerne svare på, om det generelt er blevet lettere eller sværere for kommunen at tilbyde boliger til socialt udsatte borgergrupper sammenlignet med for 3-4 år siden.

Vi finder her, at 11 ud af 62 kommuner vurderer, at det generelt er blevet lettere at anvise en bolig inden for de seneste 3-4 år. Modsat her til vurderer 15 kommuner, at det generelt er blevet sværere at anvise en bolig til socialt udsatte borgergrupper. De fleste kommuner vurderer dog, at situationen er uændret i forhold til for 3-4 år siden. Vi finder ingen signifikante forskelle i baggrundsvariablene for kommunernes besvarelser.

TABEL 8.1

Kommunerne fordelt efter, hvorvidt de vurderer, at det generelt er blevet lettere eller sværere for kommunen at tilbyde boliger til socialt udsatte borgergrupper sammenlignet med for 3-4 år siden. Antal.

	Lettene el. meget lettere	Uændret	Sværere el. meget sværere	Ved ikke	I alt
Alle	11	22	15	14	62

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

SAMMENLIGNING AF BOLIGAFDELINGERNES OG KOMMUNERNES VURDERING AF REDSKABERNE

Som det fremgår af ovenstående analyse i dette kapitel, er der umiddelbart god overensstemmelse mellem kommunernes og boligafdelingernes besvarelser. Vi sammenligner her forretningsførernes og kommunernes vurdering af de fire spørgsmål om udlejningsredskabernes effekt i boligafdelingerne for dermed at vurdere, hvorvidt der er en overensstemmelse mellem vurderingen af de boligafdelinger, der ligger i den pågældende kommune, og kommunens vurdering. Her er det dog meget vigtigt at pointere, at vi kun har en stikprøve af boligafdelingerne med, og det kan derfor være svært at vurdere, om en evt. uoverensstemmelse skyldes, at ikke alle boligafdelinger er med, eller om der er tale om en reel uoverensstemmelse i vurderingen.

TABEL 8.2

Sammenligning af forretningsførernes og kommunernes vurdering af udlejningsredskaberne i boligafdelingen/afdelingerne i kommunen. Procent.

Kommuner	Afdelinger beliggende i kommunerne			
	I høj el. nogen grad	I ringe grad el. slet ikke	Ved ikke	I alt
<i>Skaber en mere balanceret beboersammensætning i afdelingen/afdelingerne i kommunen</i>				
I høj el. nogen grad	50	29	21	447
I ringe grad eller slet ikke	23	52	25	188
Ved ikke	15	55	30	146
<i>Øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet i afdelingen/afdelingerne i kommunen</i>				
I høj el. nogen grad	48	31	21	376
I ringe grad eller slet ikke	16	52	32	256
Ved ikke	11	59	30	149
<i>Modvirker en høj og/eller stigende andel af resourcesvage borgere i afdelingen/afdelingerne i kommunen</i>				
I høj el. nogen grad	41	38	21	396
I ringe grad eller slet ikke	15	51	34	211
Ved ikke	18	56	26	174
<i>Gør det sværere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov i afdelingen/afdelingerne i kommunen</i>				
I høj el. nogen grad	38	30	32	183
I ringe grad eller slet ikke	16	55	29	445
Ved ikke	16	63	20	153

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og kommunerne.

Som det fremgår af tabel 8.2, synes der generelt at være overensstemmelse mellem forretningsførerne og kommunernes vurdering af betydningen af udlejningsredskabernes bidrag i kommunens boligafdelinger. I relation til spørgsmålet om udlejningsredskabernes betydning for beboersammensætningen, andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet og andelen af ressourcetsvage beboere svarer mellem 41 og 52 procent af forretningsførerne i overensstemmelse med den pågældende kommune. Den største uoverensstemmelse mellem forretningsførerne og kommunernes vurdering er, når kommunen angiver 'ved ikke'. Her svarer langt den største andel af forretningsførerne 'i ringe grad' eller 'slet ikke'. Det tyder derfor på, at kommunerne har sværere end forretningsførerne ved at vurdere effekterne af udlejningsredskaberne i boligafdelingerne.

VURDERING AF KOMMUNAL BOLIGANVISNING

Vi har ligeledes bedt forretningsførerne og kommunerne om at vurdere virkningen og brugen af kommunal boliganvisning i boligafdelingerne. De spørgsmål, forretningsførerne og kommunerne har skullet besvare, er, om kommunal boliganvisning i boligafdelingerne har bidraget til:

- At skabe en mere balanceret beboersammensætning
- At der er en højere og/eller stigende andel af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet
- At der er en højere og/eller stigende andel af ressourcetsvage borgere
- At det er muligt/lettere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre med akut boligbehov.

Herudover har vi spurgt forretningsførerne om, hvorvidt der følger tilstrækkelig social støtte med fra kommunen, når socialt udsatte borgere via kommunen anvises til en bolig i boligafdelingen. Endvidere har vi spurgt kommuner om, hvorvidt fleksibel udlejning medvirker til, at de bedre kan fordele socialt udsatte borgere mellem almene boligafdelinger i kommunen.

FORRETNINGSFØRERNES VURDERING AF KOMMUNAL BOLIGANVISNING

Kommunal anvisningsret anvendes i 62 procent af boligafdelingerne, svarende til 696 boligafdelinger. For de 696 boligafdelinger har forretningsførerne vurderet virkningen af kommunal boliganvisning for 693 af boligafdelingerne. Her vurderer forretningsførerne for 3 procent af boligafdelingerne, at kommunal anvisning i høj grad medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i boligafdelingen. For 30 procent af boligafdelingerne angiver forretningsførerne, at kommunal anvisning ikke skaber en mere balanceret beboersammensætning.

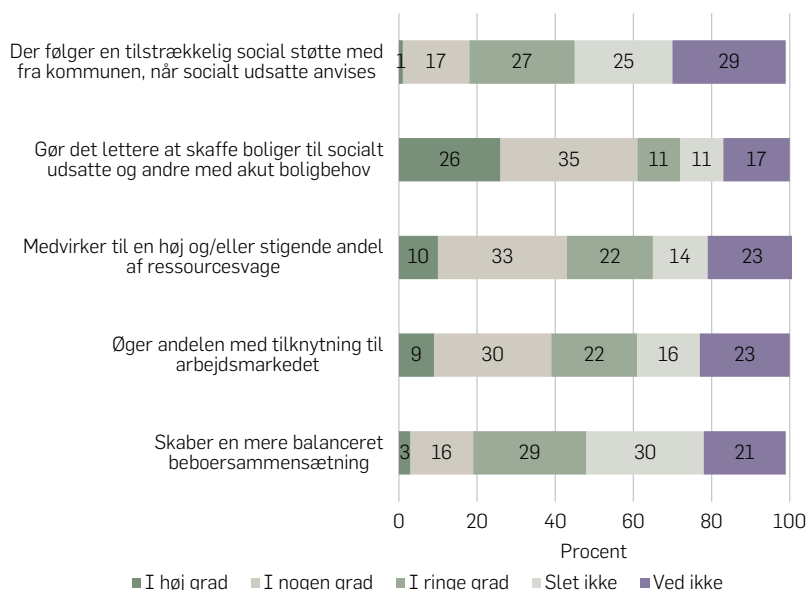
For 9 procent af boligafdelingerne vurderer forretningsførerne, at kommunal anvisning i høj grad medvirker til at øge andelen uden tilknytning til arbejdsmarkedet i afdelingen. Kun for 10 procent af boligafdelingerne vurderer forretningsføreren, at kommunal anvisning i høj grad medvirker til en høj og/eller en stigende andel af resourcesvage borgere i boligafdelingen. I 26 procent af boligafdelingerne vurderer forretningsførerne, at kommunal anvisning i høj grad gør det lettere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov i afdelingen.

Kun for 1 procent af boligafdelingerne mener forretningsførerne, at der følger tilstrækkelig støtte med fra kommunen, når socialt udsatte anvises til en bolig. I en fjerdedel af boligafdelingerne mener forretningsførerne, at der slet ikke følger tilstrækkelig social støtte med, når socialt udsatte borgere anvises til boligafdelingen.

Samlet set er disse svar ikke overraskende. For flest boligafdelinger mener forretningsførerne, at kommunal anvisning gør det nemmere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere. Det er også det primære virke med kommunal anvisning, så det stemmer godt overens med formålet med kommunal anvisning. For flest boligafdelinger angiver forretningsførerne, at kommunal anvisning ikke bidrager til en mere balanceret beboersammensætning. Da kommunerne ofte anviser borgere, der ikke selv kan finde en bolig, og disse borgere ofte er resourcesvage, er dette svar heller ikke overraskende. Hvis kommunerne derimod har 100 procent anvisningsret til boligafdelingen, vil målet ofte være at skabe en mere balanceret beboersammensætning. 100 procent anvisningsret anvendes dog kun i 4 procent af de boligafdelinger, hvor kommunen benytter kommunal anvisning.

FIGUR 8.4

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsføreren er enig i en række udsagn om konsekvenserne af kommunal anvisningsret i boligafdelingen. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 693 boligafdelinger. På grund af afrunding summer serierne ikke alle til 100 procent.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

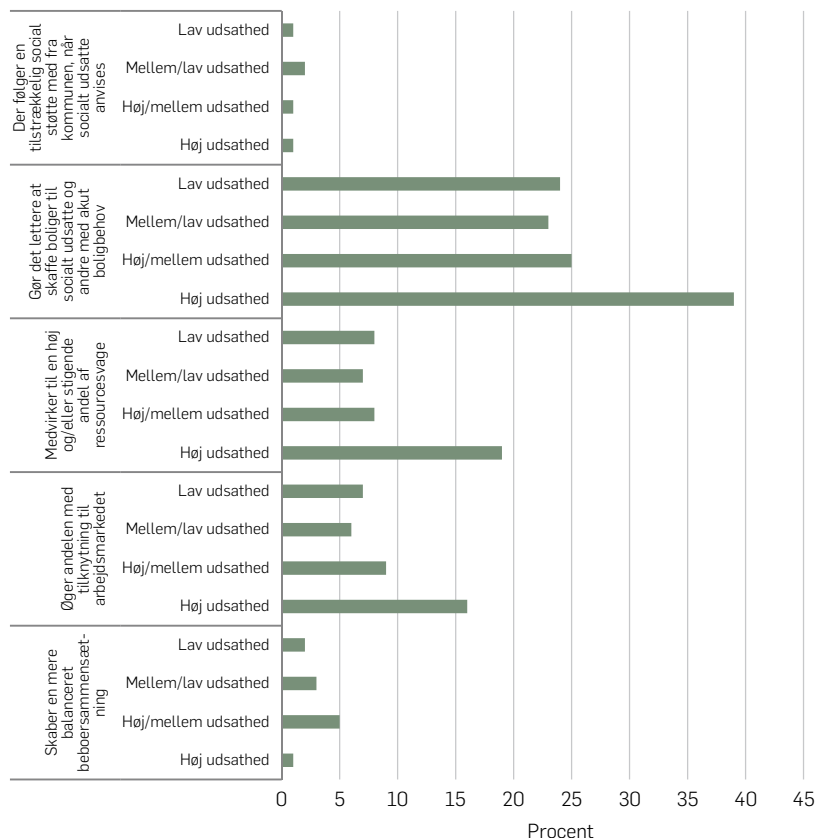
FORRETNINGSFØRERNES VURDERING AF KOMMUNAL ANVISNING I FORHOLD TIL BOLIGAFDELINGERNES GRAD AF UDSATHED

Fra kapitel 5 ved vi, at kommunal anvisning bliver brugt relativt ens uanset boligafdelingernes grad af udsathed. Dog bliver kommunal anvisning lidt oftere anvendt i boligafdelinger med høj/mellem grad af udsathed og lidt sjældnere i boligafdelingerne med lav grad af udsathed. I dette afsnit ser vi på, hvordan forretningsførerne vurderer kommunal anvisningsret fordelt på boligafdelingernes grad af udsathed.

Figur 8.5 viser, hvordan forretningsførerne vurderer anvendelsen af kommunal anvisning i boligafdelingerne, opdelt på boligafdelingernes grad af udsathed. Her ses det, at forretningsførerne for boligafdelinger med høj grad af udsathed oftere vurderer, at kommunal anvisning: gør det lettere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov, medvirker til en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage og øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet.

FIGUR 8.5

Andel af boligafdelingerne, hvor forretningsføreren i høj grad er enig i en række udsagn om konsekvenserne af kommunal anvisningsret. Særsklit for grad af udsathed. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlag: høj grad af udsathed: 124 boligafdelinger; høj/mellem grad af udsathed: 206 boligafdelinger, mellem/lav grad af udsathed: 190 boligafdelinger og lav grad af udsathed 119: boligafdelinger. For samtlige tal se bilagstabel B5.9.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

En meget lille andel af forretningsførerne mener, at kommunal anvisningsret i høj grad bidrager til en mere balanceret beboersammensætning. Forretningsførere for boligafdelinger med en høj/mellem grad af udsathed vurderer oftest, at udlejningsredskaberne bidrager til en balanceret beboersammensætning. Dette gælder dog kun for 5 procent af boligafdelingerne med høj/mellem grad af udsathed. Næsten ingen af forretnings-

førerene mener, at der i høj grad følger tilstrækkelig støtte med fra kommunen, når socialt udsatte anvises til boligafdelingen. Hvis man ser på, hvor stor en andel af forretningsførerne der angiver, at boligafdelingen i nogen grad modtager tilstrækkelig støtte fra kommunen ved anvisning af socialt udsatte, tegner billedet sig lidt anderledes. Her angiver forretningsførerne for 22 procent af boligafdelingerne med høj grad af udsathed, at boligafdelingen i nogen grad modtager tilstrækkelig støtte ved anvisning af socialt udsatte. Sammenlignet hermed angiver forretningsførerne kun for 16 til 18 procent af de øvrige boligafdelinger, at boligafdelingen i nogen grad får tilstrækkelig støtte. Det tyder derfor på, at boligafdelingerne med høj grad af udsathed i højere grad får tilstrækkelig støtte, når der anvises socialt udsatte til afdelingen. Da afdelingerne er kendetegnet ved en høj grad af udsathed, er det positivt, at disse boligafdelinger i højere grad end de øvrige boligafdelinger får støtte fra kommunen. Det er dog vigtigt at bemærke, at meget få forretningsførere vurderer, at den boligafdeling, de administrerer, uanset boligafdelingens grad af udsathed, i høj grad får tilstrækkelig støtte.

VURDERING AF KOMMUNAL ANVISNINGSRET OPDELT PÅ DE STRUKTURELLE KARAKTERISTIKA

BALANCERET BEBOERSAMMENSÆTNING

I relation til de strukturelle forhold finder vi, at de boligafdelinger, hvor forretningsføreren oftest vurderer, at kommunal anvisningsret medvirker til en mere balanceret beboersammensætning, er beliggende i hovedstadsområdet. Omvendt finder vi, at forretningsførerne for boligafdelinger beliggende i Københavns og Frederiksberg Kommune lidt oftere vurderer, at kommunal anvisningsret ikke har nogen betydning eller blot i ringe grad medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning. De øvrige strukturelle variable er ikke signifikante, og der er således ikke en systematisk sammenhæng mellem disse baggrundsvariable og vurderingen af kommunal anvisning. Se bilagstabel B5.10.

ANDELEN AF BEBOERE UDEN TILKNYTNING TIL ARBEJDSMARKEDET

Ofte vil kommunal anvisningsret medføre, at andelen af resourcesvage beboere vil stige i de boligafdelinger, hvor kommunal anvisningsret anvendes, da kommunen ofte anviser svage borgere, der har svært ved selv at få en bolig. Vi spørger derfor forretningsførerne om, hvorvidt kom-

munal anvisningsret øger andelen af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet i boligafdelingen. Her undersøger vi, om der er en sammenhæng mellem forretningsførernes besvarelser og boligafdelingernes strukturelle baggrundsvARIABLE. Det ses, at forretningsførerne i højere grad vurderer, at kommunal anvisningsret medvirker til, at en stigende andel blandt afdelingens beboere ikke har tilknytning til arbejdsmarkedet i boligafdelinger beliggende i Københavns og Frederiksberg Kommune samt kommuner, hvor de største byer har under 20.000 indbyggere. Se i bilagstabel B5.11.

HØJERE/STIGENDE ANDEL AF RESSOURCESVAGE

Forretningsførerne for boligafdelinger i Københavns og Frederiksberg Kommune samt i Odense, Aarhus og Aalborg Kommune samt de mindre kommuner vurderer, at kommunal anvisningsret medvirker til en stigning i andelen af resourcesvage beboere. Videre er det især forretningsførere for boligafdelinger, hvor den primære boligmasse er opført i perioden før 1955, der oplever, at andelen af resourcesvage beboere øges. Det kan skyldes, at lejeudgiften oftere er lavere i de ældre boliger end i de nyere boliger. Se bilagstabel B5.12.

LETTERE AT SKAFFE BOLIGER TIL SOCIALT UDSATTE BORGERE

Forretningsførere for boligafdelinger i Københavns og Frederiksberg Kommune, hovedstadsområdet i øvrigt samt Odense, Aarhus og Aalborg Kommune vurderer i højere grad, at kommunal anvisning gør det muligt/lettere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og borgere med akut boligbehov. For boligafdelinger med over 300 boliger, der udelukkende administrerer etageejendomme, og/eller som primært er opført i perioden før 1995, vurderer flere forretningsførere, at kommunal anvisning gør det muligt/lettere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og borgere med akut boligbehov. Se bilagstabel B5.13.

SOCIAL STØTTE VED ANVISNING AF SOCIALT UDSATTE

Som det fremgår af forretningsførernes vurdering af, hvilken effekt kommunal anvisningsret har for balanceringen af beboersammensætningen, andelen af beboere med arbejdsmarkedstilknytning og andelen af resourcesvage beboere i boligafdelingen, kan kommunal anvisningsret forekomme som en øget belastning for enkelte boligafdelinger. Vi har derfor bedt forretningsførerne vurdere, i hvilken grad der følger tilstræk-

kelig social støtte med fra kommunen, når socialt udsatte borgere anvises til en bolig i boligafdelingen. De fleste forretningsførere vurderer, at der ikke følger tilstrækkelig støtte med, når socialt svage anvises. Det gælder særligt forretningsførere for boligafdelinger i de mindste kommuner, hovedstadsområdet i øvrigt og kommuner med over 20.000 indbyggere i den største by. Se bilagstabel B5.14.

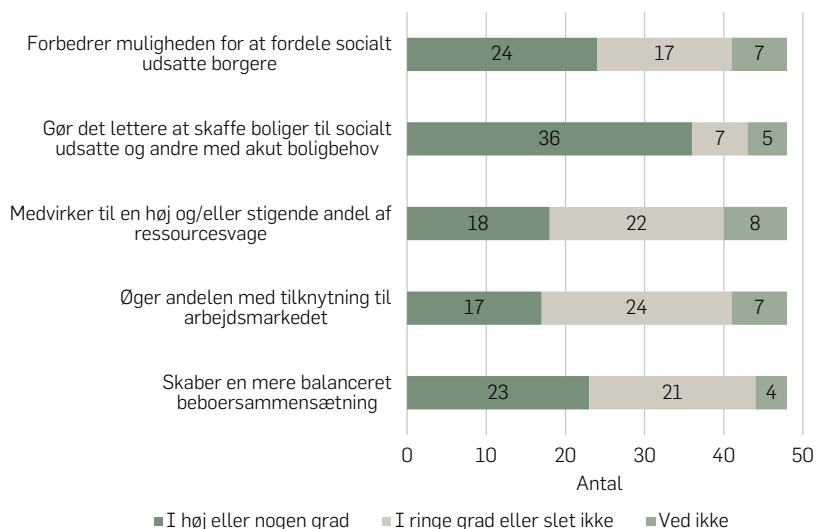
KOMMUNERNES VURDERING AF KOMMUNAL ANVISNINGSRET

I 53 kommuner anvendes aktuelt kommunal anvisning, heraf har 48 kommuner vurderet effekten af kommunal anvisning i boligafdelingerne. Størstedelen af kommunerne vurderer, at kommunal anvisning gør det lettere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov. Halvdelen af kommunerne vurderer, at kommunal anvisning medvirker til bedre at kunne fordele socialt udsatte borgere mellem almene boligafdelinger i kommunen. 23 kommuner vurderer, at kommunal anvisning i høj eller i nogen grad medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i afdelingen. 18 kommuner vurderer, at kommunal anvisning medvirker til en høj og/eller en stigende andel af ressourcetsvage borgere i afdelingen. 17 kommuner vurderer, at kommunal anvisning i høj eller i nogen grad medvirker til at øge andelen uden tilknytning til arbejdsmarkedet i afdelingen. Det tyder derfor på, at kommunal anvisning gør det lettere at skaffe boliger til socialt svage og at fordele socialt udsatte borgere. Dette stemmer overens med formålet med kommunal anvisning.

Da det primære mål med kommunal anvisning er at give kommunerne et redskab til at hjælpe ressourcetsvage med at finde en bolig, er det interessant, at 7 ud af 48 kommuner angiver, at kommunal anvisning i ringe grad eller slet ikke er med til at lette arbejdet med at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akutte boligbehov. Det kan skyldes de udfordringer, vi så i kapitel 4, fx at huslejen i den almene boligsektor er for høj i forhold til, hvad lejerne kan betale, samt at kommunerne har så mange socialt udsatte og andre med akut boligbehov, at kommunal anvisning ikke er nok til at lette kommunernes arbejde.

FIGUR 8.6

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad de vurderer, at kommunal anvisningsret medvirker til en række forhold i kommunens boligafdelinger. Antal.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 48 kommuner.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

BALANCERET BEBOERSAMMENSÆTNING

Som det fremgår af figur 8.6, fordeler kommunerne sig ligeligt på svar-kategorierne i høj eller i nogen grad og i ringe grad eller slet ikke i vurderingen af, om kommunal boliganvisning bidrager til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i almene boligafdelinger i kommunen. Særs-kilt for udvalgte baggrundsvariable er det især kommuner, hvor andelen af almene boliger udgør mere end 50 procent af den samlede lejebolig-masse, der angiver, at kommunal boliganvisning bidrager til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i almene boligafdelinger i kom-munen. Se bilagstabel B5.15.

ANDELEN AF BEBOERE UDEN TILKNYTNING TIL ARBEJDSMARKEDET OG ANDELEN AF RESSOURCESVAGE BEBOERE

I forhold til spørgsmålet om, hvorvidt kommunal anvisning medvirker til en højere og/eller stigende andel beboere uden tilknytning til arbejds-markedet inden for kommunens boligafdelinger, finder vi ingen signifi-

kant forskel mellem kommunerne kategoriseret efter de strukturelle baggrundsvARIABLE. Vi finder således ingen sammenhæng mellem kommunernes vurdering heraf og de strukturelle forhold.

I forhold til spørgsmålet om, hvorvidt kommunal anvisningsret medvirker til en højere og/eller stigende andel ressourcetsvage beboere i de boligafdelinger, finder vi heller ikke nogen sammenhæng mellem kommunernes besvarelse og baggrundsvARIABLENE.

LETTERE AT SKAFFE BOLIGER TIL SOCIALT UDSATTE OG BEDRE AT KUNNE FORDELE SOCIALT UDSATTE BORGERE

Størstedelen af kommunerne angiver, at kommunal anvisning gør det lettere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov. Vi finder ikke her en signifikant forskel mellem kommunerne, når vi inddrager strukturelle baggrundskaraktistika.

På spørgsmålet om, hvorvidt det er blevet lettere at fordele socialt udsatte borgere mellem boligafdelinger i kommunen, svarer en større andel af kommunerne i høj eller i nogen grad. Her finder vi heller ikke en signifikant forskel mellem kommunerne, når vi inddrager de strukturelle baggrundskaraktistika.

KOMMUNERNES VURDERING AF PROBLEMER MED KOMMUNAL ANVISNING

I spørgeskemaet har vi spurgt om, hvordan kommunen vurderer en række problemer i forbindelse med den kommunale boliganvisning.

Som det fremgår af figur 8.7, er de hyppigst forekommende problemer, der gør sig gældende i høj eller i nogen grad ved anvendelse af kommunal anvisningsret, at:

- En del af de borgere, der venter på at få anvist en bolig, ikke har mulighed for at betale huslejen i de boliger, der kan anvises til
- Der er ikke nok boliger at anvise til
- Der mangler familieboliger med et-to værelser til anvisning.

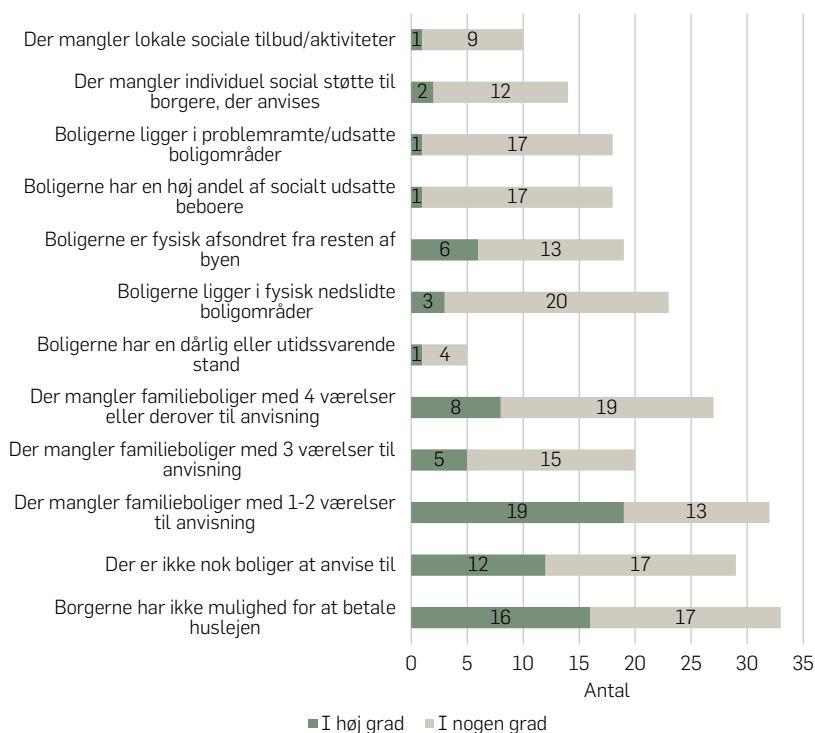
De næsthypigst forekommende problemer er ifølge kommunerne, at:

- Der mangler familieboliger generelt
- Boligerne, der kan anvises til, ligger i boligområder med en høj andel af socialt udsatte beboere

- Boligerne, der kan anvises til, ligger i problemramte/udsatte boligområder
- Der mangler individuel social støtte til borgere, der anvises til almen bolig gennem kommunal boliganvisning
- Der mangler lokale sociale tilbud/aktiviteter i boligområderne for borgere, der anvises til en almen bolig gennem kommunal boliganvisning.

FIGUR 8.7

Antal af kommunerne, hvor de i høj eller nogen grad oplever en række problemer i forbindelse med kommunal anvisning. Antal.



Anm.: Samlet antal kommuner 51. Se bilagstabel B5.16 for samtlige tal.

Kilde: Spørgeskema fra kommunen.

Problemer i forhold til, at boligerne, der kan anvises til, ligger i fysisk nedslidte boligområder, og/eller at boligerne ligger i boligområder, der er fysisk afsondrede fra resten af byen, forekommer sjældent i høj eller i

nogen grad. Vi ser i det følgende på, om der er en sammenhæng mellem kommunernes vurdering og baggrundsvariablene for kommunerne.

LEJERNE HAR IKKE MULIGHED FOR AT BETALE HUSLEJE, OG DER ER IKKE NOK BOLIGER AT ANVISE TIL

Vi finder ingen signifikant forskel mellem kommunekategorierne i fordelingen af det primære problem, nemlig at en del af de borgere, der venter på at få anvist en bolig, ikke har mulighed for at betale huslejen i de almene boliger, som kommunen kan anvise dem til. Heller ikke i relation til problemet om, at der ikke er nok boliger at anvise til, finder vi signifikante forskelle kommunerne imellem. Disse problemer er således et grundlæggende problem, der er ligeligt fordelt blandt kommunerne – uanset deres specifikke baggrundskaraktistika.

MANGEL PÅ MINDRE FAMILIEBOLIGER TIL ANVISNING

I relation til problemet med, at der mangler mindre familieboliger til anvisning, finder vi ingen signifikant forskel kommunerne imellem. Imidlertid finder vi, at det især er kommuner i hovedstadsområdet samt Odense, Aarhus og Aalborg Kommune, der oplever, at mangel på mellemstore familieboliger i høj eller i nogen grad udgør et problem.

Derudover finder vi, at kommuner, hvor almene boliger og/eller boliger opført i perioden 1955 til 1975 udgør henholdsvis mellem 35 og 50 procent og mellem 21 og 31 procent, væsentligt sjældnere angiver, at mangel på mellemstore familieboliger i høj eller i nogen grad udgør et problem, end i andre kommuner, der ikke indgår i disse kategorier. Se bilagstabel B5.17.

Vi finder ingen signifikant sammenhæng mellem udbredelsen af problemet med mangel på store familieboliger og kategoriseringen af kommunerne efter givne kommunekaraktistika. Dette problem er således ligeligt fordelt mellem kommunerne.

HØJ ANDEL AF SOCIALT UDSATTE BEBOERE, PROBLEM RAMTE/UDSATTE BOLIGOMRÅDER OG MANGEL PÅ LOKALE SOCIALE TILBUD

18 ud af 51 kommuner mener, at det er et problem, at de boliger, der kan anvises til, ligger i boligområder med en høj andel af socialt udsatte. Her finder vi, at det især er kommuner, hvor andelen af almene boliger udgør over 35 procent af den samlede lejeboligmasse, og/eller hvor andelen af lejeboliger opført i perioden mellem 1955 og 1975 udgør mere end hen-

holdsvis 35 og 21 procent, der har problemer med mange socialt udsatte. Se bilagstabel B5.18.

Problemer med, at boligerne, der kan anvises til, ligger i problemramte/udsatte boligområder, og at der mangler lokale sociale tilbud/aktiviteter i boligområderne for borgere, der anvises til en almen bolig gennem kommunal boliganvisning, er ens fordelt mellem kommunerne kategoriseret efter de kommunespecifikke baggrundsvARIABLE.

VURDERING AF FLEKSIBEL UDLEJNING

I undersøgelsen har vi spurgt om, hvordan henholdsvis forretningsførerne og kommunerne vurderer betydningen af ordningen om fleksibel udlejning i boligafdelingerne. Spørgsmålene omfatter en vurdering af, om fleksibel udlejning medvirker til, at:

- Skabe en mere balanceret beboersammensætning
- Øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet
- Modvirke en høj/stigende andel af ressourcetsvage borgere
- Gøre det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov.

Herudover har vi også bedt kommunerne vurdere, om fleksibel udlejning medvirker til at gøre det lettere at fordele socialt udsatte borgere mellem boligafdelingerne i kommunen.

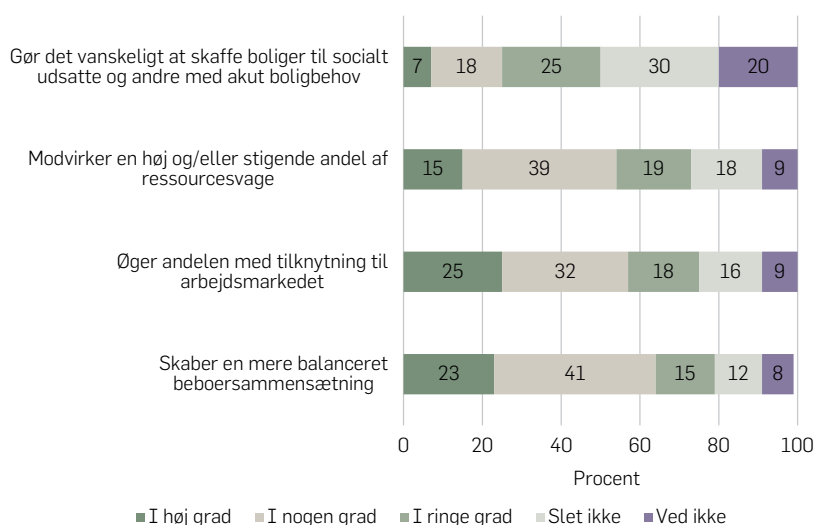
VURDERING AF FLEKSIBEL UDLEJNING I BOLIGAFDELINGERNE

Fleksibel udlejning anvendes i 30 procent af boligafdelingerne, hvilket svarer til 339 boligafdelinger. Af de 339 boligafdelinger har forretningsførerne vurderet effekten af fleksibel udlejning for 333 boligafdelinger. I 23 procent af de 333 afdelinger vurderer forretningsføreren, at fleksibel udlejning i høj grad medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i afdelingen. I 25 procent af boligafdelingerne vurderer forretningsføreren, at fleksibel udlejning i høj grad medvirker til at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet i afdelingen. I 15 procent af afdelingerne vurderer forretningsføreren, at fleksibel udlejning i høj grad modvirker en høj og/eller en stigende andel af ressourcetsvage borgere i afdelingen, og i 7 procent af boligafdelingerne vurderer forretningsfø-

ren, at fleksibel udlejning i høj grad gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov i afdelingen. At forretningsførerne primært vurderer, at fleksibel udlejnings bidrag til at skabe en mere balanceret beboersammensætning og til at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet stemmer godt overens med målet med fleksibel udlejning. Det tyder derfor på, at effekten af fleksibel udlejning ud fra boligafdelingernes egne vurderinger er den tilsigtede.

FIGUR 8.8

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at brugen af fleksibel udlejning medvirker til en række forhold i boligafdelingen. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 333 boligafdelinger. På grund af afrunding summer serierne ikke alle til 100 procent.
Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

FORRETNINGSFØRERENS VURDERING AF FLEKSIBEL UDLEJNING I FORHOLD TIL BOLIGAFDELINGERNES GRAD AF UDSATHED

I kapitel 6 så vi, at fleksibel udlejning oftest bliver anvendt i boligafdelingerne med en høj grad af udsathed. Således anvendes fleksibel udlejning i 47 procent af boligafdelingerne med en høj grad af udsathed. I grupperne høj/mellem grad af udsathed, mellem/lav grad af udsathed og lav grad af udsathed bliver fleksibel udlejning brugt i henholdsvis 29, 23 og

26 procent af boligafdelingerne. I dette afsnit ser vi, hvordan forretningsførerne vurderer fleksibel udlejning opdelt på boligafdelingernes grad af udsathed.

Figur 8.9 viser boligafdelingerne opdelt på deres grad af udsathed fordelt på de fire områder, vi undersøger, om fleksibel udlejning bidrager til. Når man ser på forretningsførernes vurdering af fleksibel udlejning, deler vurderingen sig overordnet op i to grupper baseret på boligafdelingernes grad af udsathed. Disse to grupper er henholdsvis boligafdelinger med en høj og høj/mellem grad af udsathed og boligafdelinger med en mellem/lav og lav grad af udsathed. I de boligafdelinger, der er kendetegnet ved høj og høj/mellem grad af udsathed, vurderer forretningsførerne i højere grad, at fleksibel udlejning: bidrager til en mere balanceret beboersammensætning, medvirker til en øget andel med tilknytning til arbejdsmarkedet og modvirker en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage.

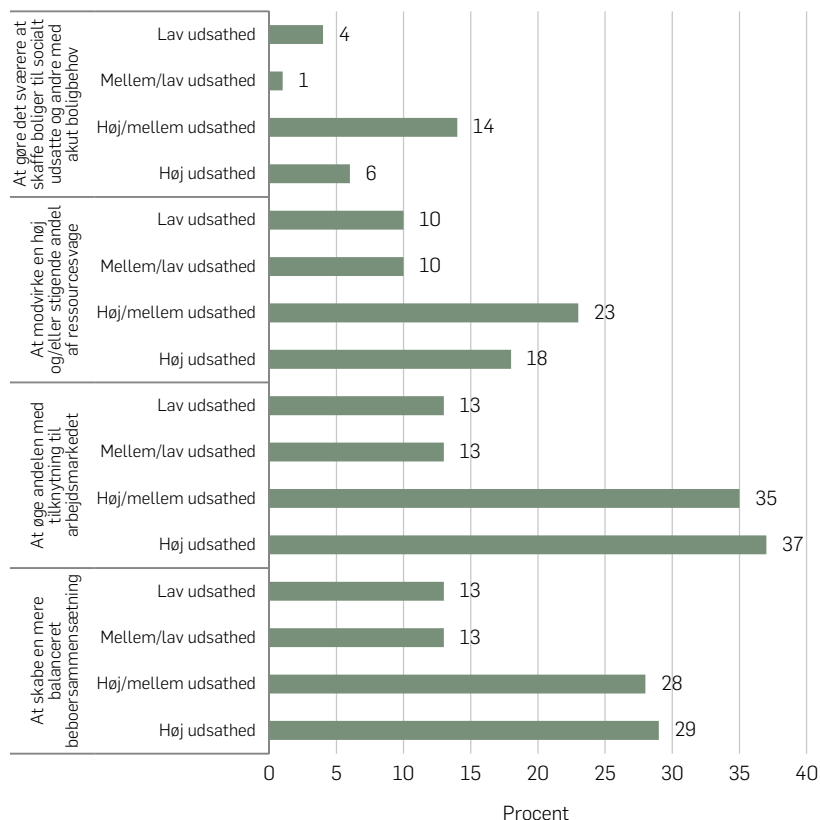
I de boligafdelinger, der er kendetegnet ved mellem/lav og lav grad af udsathed, vurderer forretningsførerne i højere grad, at fleksibel udlejning gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov. Samlet set er der dog ikke mange forretningsførere, der vurderer, at fleksibel udlejning gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov. At det kan blive sværere at finde bolig til socialt udsatte er en negativ konsekvens af fleksibel udlejning, så det er positivt, at så få boligafdelinger vurderer, at fleksibel udlejning i høj grad gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov.

Hermed viser vores resultater, at fleksibel udlejning i højere grad benyttes i de udsatte boligområder, og at forretningsførerne for de udsatte boligafdelinger i højere grad vurderer, at fleksibel udlejning bidrager til en mere balanceret beboersammensætning, øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og modvirker en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage. I boligafdelingerne er der ikke mange forretningsførere, der vurderer, at fleksibel udlejning gør det vanskeligere at skaffe bolig til socialt udsatte og andre med akut boligbehov.

Det kan hermed konkluderes, at fleksibel udlejning i høj grad har en positiv effekt på den samlede beboersammensætning i afdelingerne, og det gælder især boligafdelingerne med høj og høj/mellem grad af udsathed.

FIGUR 8.9

Andel af boligafdelingerne, hvor forretningsførerne i høj grad vurderer, at fleksibel udlejning bidrager til en række forhold. Særsilt for grad af udsathed. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlag: høj grad af udsathed: 94 boligafdelinger, høj/mellem grad af udsathed: 83 boligafdelinger, mellem/lav grad af udsathed: 69 boligafdelinger og lav grad af udsathed: 52 boligafdelinger. Se bilagstabel B5.19 for samtlige tal.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

VURDERING AF FLEKSIBEL UDLEJNING I FORHOLD TIL BOLIGAFDELINGERNES STRUKTURELLE KARAKTERISTIKA

BALANCERET BEBOERSAMMENSÆTNING

For de 23 procent af boligafdelingerne, hvor forretningsføreren vurderer, at fleksibel udlejning i høj grad medvirker til en mere balanceret beboersammensætning i boligafdelingen, er boligafdelingerne primært kende-

tegnet ved at ligge i hovedstadsområdet, og/eller ved at boligafdelingen primært er opført i perioden efter 1955. Se bilagstabel B5.20.

ANDEL MED TILKNYTNING TIL ARBEJDSMARKEDET

Forretningsførerne for boligafdelingerne i Københavns eller Frederiksberg Kommune samt hovedstadsområdet i øvrigt vurderer i højere grad, at fleksibel udlejning medvirker til at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet i boligafdelingen. Det gælder også for boligafdelingerne, som er kendetegnet ved, at de har over 300 boliger. Se bilagstabel B.21.

ANDEL AF RESSOURCESVAGE BORGERE

Vi finder, at forretningsførere for boligafdelinger i Københavns og Frederiksbergs Kommune oftere vurderer, at fleksibel udlejning bidrager til at modvirke en høj og/eller stigende andel af resourcesvage borgere. Boligafdelingerne er ligeledes kendetegnet ved at være store og udelukkende bestå af etagebyggeri. Se bilagstabel B5.22.

MULIGHEDEN FOR AT SKAFFE BOLIGER TIL SOCIALT UDSATTE BORGERE OG ANDRE BORGERE MED AKUT BEHOV

Samlet set vurderer størstedelen af forretningsførerne, at fleksibel udlejning slet ikke gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov. Hvis man opdeler forretningsførernes vurdering på de strukturelle karakteristika, fremkommer nogle statistisk systematiske forskelle. Ved at opdele på kommunegrupper ses det, at forretningsførerne for boligafdelingerne i Københavns og Frederiksberg Kommune oftere mener, at fleksibel udlejning gør det mere vanskeligt at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med et akut boligbehov. Det modsatte gør sig gældende for boligafdelinger i kommunerne Odense, Aarhus, Aalborg, kommuner med byer over 20.000 og de øvrige kommuner. Her vurderer forretningsførerne i højere grad, at fleksibel udlejning ikke gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med et akut boligbehov. Se bilagstabel B5.23.

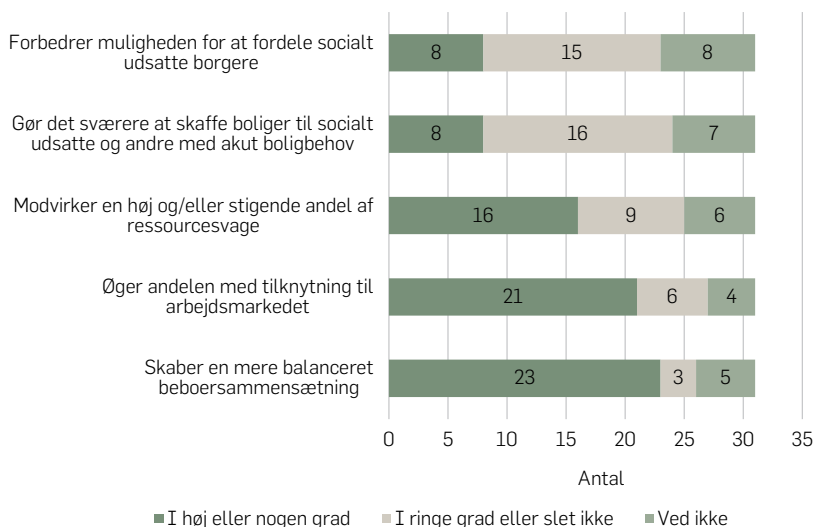
KOMMUNERNES VURDERING AF FLEKSIBEL UDLEJNING

32 kommuner anvender aktuelt fleksibel udlejning i en eller flere af de almene boligafdelinger i kommunen, heraf har 31 kommuner vurderet effekten af brugen af fleksibel udlejning. 23 kommuner har svaret, at fleksibel udlejning i høj eller i nogen grad medvirker til at skabe en mere balanceret

beboersammensætning i de almene boligafdelinger i kommunen, hvor ordningen med fleksibel udlejning kan benyttes. Yderligere 21 kommuner angiver, at fleksibel udlejning medvirker til, at en stigende andel af beboerne har tilknytning til arbejdsmarkedet i de boligafdelinger, hvor reglerne benyttes, og 16 kommuner angiver, at fleksibel udlejning modvirker en stigende andel af ressourcesvage beboere i boligafdelingerne i kommunen. Dertil vurderer 16 kommuner, at fleksibel udlejning kun i ringe grad eller slet ikke gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og borgere med akut boligbehov i kommunen. 15 kommuner vurderer, at fleksibel udlejning slet ikke eller kun i ringe grad medvirker til bedre at kunne fordele socialt udsatte borgere mellem de almene boligafdelinger i kommunen. Vi ser ikke på, hvordan kommunerne fordeler sig på de strukturelle baggrundsvariable, da der er så få kommuner, at man som analytiker ikke kan skelne en systematisk variation fra en tilfældig variation.

FIGUR 8.10

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad de vurderer, at brugen af fleksibel udlejning medvirker til en række forhold i de boligafdelinger i kommunen, hvor fleksibel udlejning kan benyttes. Antal.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 31 kommuner.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

VURDERING AF KOMBINERET UDLEJNING

Vi har endvidere bedt forretningsførere og kommuner vurdere, hvorvidt anvendelsen af kombineret udlejning i boligafdelingerne medvirker til, at:

- Skabe en mere balanceret beboersammensætning
- Øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet
- Modvirke en høj og/eller stigende andel af resourcesvage borgere
- Gøre det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre med akut boligbehov.

I vores undersøgelse anvendes kombineret udlejning aktuelt i 13 boligafdelinger. Kun to kommuner angiver, at der aktuelt anvendes kombineret udlejning i kommunen. Da der ikke er flere kommuner, der angiver, at de benytter kombineret udlejning, berører vi kun kort deres besvarelser.

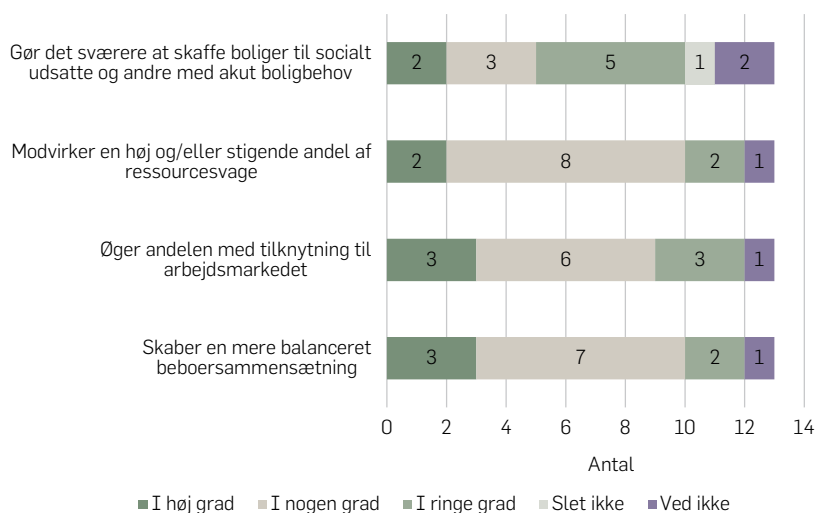
For de 13 boligafdelinger, hvor der anvendes kombineret udlejning, fremgår forretningsførerens vurdering af kombineret udlejning af figur 8.11. Vurdering af kombineret udlejning for de 13 boligafdelinger fordeler sig relativt ens omkring vurderingen af, om kombineret udlejning bidrager til, at beboersammensætningen bliver mere balanceret, at beboerne får en øget tilknytning til arbejdsmarkedet og til at modvirke en høj og/eller stigende andel af resourcesvage. Størstedelen af forretningsførerne vurderer, at kombineret udlejning i nogen grad medvirker til disse tre områder. I vurderingen af, hvorvidt kombineret udlejning gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og borgere med akut boligbehov, svarer den største andel af forretningsførerne i ringe grad, færre i nogen grad og endnu færre i høj grad.

I de to kommuner, hvor kombineret udlejning anvendes, angiver begge kommuner, at denne ordning i høj grad bidrager til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i almene boligafdelinger i kommunen. Den ene kommune vurderer, at kombineret udlejning i høj grad medvirker til at øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet, mens den anden kommune vurderer, at det i nogen grad er tilfældet. Begge kommuner vurderer, at kombineret udlejning i nogen grad bidrager til at modvirke en høj og/eller stigende andel af resourcesvage borgere i afdelingerne. På det sidste spørgsmål om, hvorvidt kombineret udlejning gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere

og borgere med akut boligbehov, svarer den ene kommune, at det i nogen grad er tilfældet og den anden i ringe grad.

FIGUR 8.11

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at brugen af kombineret udlejning medvirker til en række forhold i boligafdelingen. Antal.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 13 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

VURDERING AF OFFENTLIG ANNONCERING

Vi har bedt forretningsførerne og kommunerne vurdere, om anvendelse af offentlig annoncering i boligafdelingerne bidrager til, at:

- Skabe en mere balanceret beboersammensætning i afdelingen
- Øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet i afdelingen
- Modvirke en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage borgere i afdelingen.

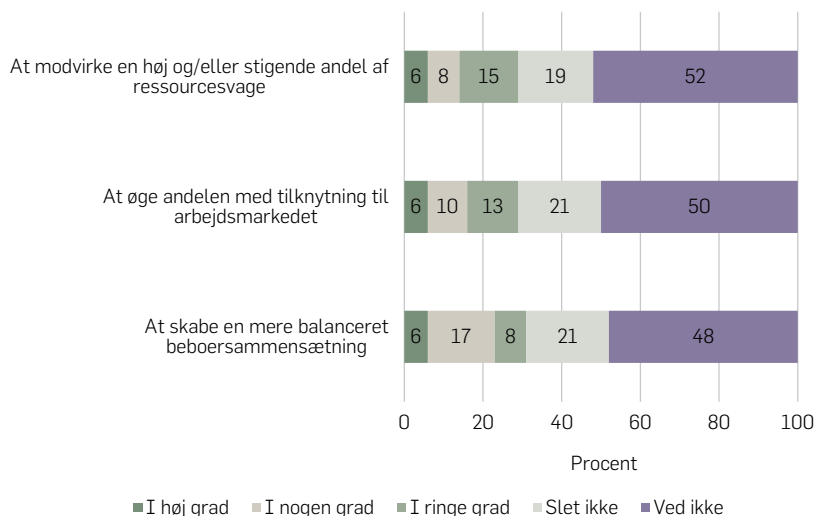
5 procent af boligafdelingerne, svarende til 52 boligafdelinger, bruger aktuelt offentlig annoncering, forretningsførerne for samtlige boligafde-

linger vurderer effekten af offentlig annoncering. I de boligafdelinger, der anvender offentlig annoncering, svarer forretningsførerne for 48 procent af boligafdelingerne konsekvent, at de ikke kan vurdere effekten af offentlig annoncering. Dette skyldes sandsynligvis, at reglerne omkring offentlig annoncering først trådte i kraft den 1. januar 2010. Boligafdelinger har derfor kun haft knap et halvt år til at afprøve reglerne for offentlig annoncering på det tidspunktet, spørgeskemaet blev besvaret. Det er derfor ikke overraskende, at så få forretningsførere kan vurdere effekten af offentlig annoncering.

For de resterende boligafdelinger svarer størstedelen af forretningsførerne, at offentlig annoncering ikke har bidraget til en mere balanceret beboersammensætning, ikke har øget andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og ikke har modvirket en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage. Få af forretningsførerne vurderer, at offentlig annoncering har bidraget til en mere balanceret beboersammensætning, har øget andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og har modvirket en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage.

FIGUR 8.12

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at offentlig annoncering bidrager til en række forhold i boligafdelingen. Procent.



Anm.: Beregningsgrundlaget er 52 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

Blandt de fem kommuner, hvor offentlig annoncering anvendes i kommunens boligafdelinger, har to kommuner svaret, at offentlig annoncering både bidrager til en balanceret beboersammensætning og en øget andel af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet. Den ene heraf vurderer endvidere, at offentlig annoncering i høj grad har modvirket en høj og/eller stigende andel af resourcesvage borgere. Den anden vurderer, at dette i nogen grad er tilfældet.

OPSUMMERING

I dette kapitel har vi set på, hvordan henholdsvis forretningsførerne og kommunerne vurderer, hvordan udlejningsredskaberne påvirker en række forhold i boligafdelingerne.

BOLIGAFDELINGERNE

Forretningsførerne vurderer, at udlejningsredskaberne overordnet medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i boligafdelingerne. I modsætning hertil vurderer de fleste forretningsførere, at udlejningsredskaberne gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov. Omkring en fjerdedel af forretningsførerne kan ikke vurdere udlejningsredskabernes samlede bidrag.

Opdelt på boligafdelingernes grad af udsathed vurderer forretningsførerne for de mest udsatte boligafdelinger oftere, at udlejningsredskaberne samlet set bidrager til at gøre beboersammensætningen mere balanceret, at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og at modvirke en høj og/eller stigende andel af resourcesvage. Men det er også forretningsførerne for de mest udsatte boligafdelinger, der oftest vurderer, at udlejningsredskaberne også har negative konsekvenser, nemlig at det er vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov.

I vurderingen af kommunal anvisningsret vurderer forretningsførerne for en fjerdedel af boligafdelingerne, at kommunal anvisning medvirker til at gøre det lettere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov. En stor andel af forretningsførerne vurderer, at kommunal anvisningsret ikke bidrager til en mere balanceret beboersammensætning i boligafdelingen. En fjerdedel af forretningsførerne mener endvidere, at der ikke følger nok social støtte med fra kommuner-

ne, når kommunerne anviser socialt udsatte borgere til boligafdelingen. Videre ses det, at forretningsførererne for boligafdelinger med høj grad af udsathed oftere vurderer, at kommunal anvisning gør det lettere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov, medvirker til en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage og øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet.

Størstedelen af forretningsførererne vurderer, at fleksibel udlejning i høj grad medvirker til at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet i boligafdelingen. Endvidere vurderer den største andel af forretningsførererne, at fleksibel udlejning ikke gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov. Opdelt på kommunegruppe er det ikke tilfældet for boligafdelinger i Københavns og Frederiksberg Kommune, hvor det modsatte forhold gør sig gældende. I de boligafdelinger, der er kendetegnet ved høj og høj/mellem grad af udsathed, vurderer forretningsførererne i højere grad, at fleksibel udlejning bidrager til en mere balanceret beboersammensætning, medvirker til en øget andel med tilknytning til arbejdsmarkedet og modvirker en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage. I de boligafdelinger, der er kendetegnet ved mellem/lav og lav grad af udsathed, vurderer forretningsførererne i højere grad, at fleksibel udlejning gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov.

Kombineret udlejning anvendes i meget få afdelinger. I de afdelinger, hvor kombineret udlejning anvendes, angiver forretningsførererne, at kombineret udlejning i ringe grad gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte. Videre vurderer de fleste af forretningsførererne, at kombineret udlejning modvirker en høj eller stigende andel af ressourcesvage, øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og skaber en mere balanceret beboersammensætning.

I de boligafdelinger, hvor offentlig annoncering er indført, har forretningsførererne svært ved at vurdere betydningen for beboersammensætningen. Således svarer omkring halvdelen af forretningsførererne 'ved ikke' på samtlige spørgsmål. Det er dog ikke overraskende, da offentlig annoncering er en relativt ny ordning. De forretningsførere, der har vurderet offentlig annoncering, vurderer, at offentlig annoncering ikke har nogen effekt i forhold til at modvirke en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage, at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet og at skabe en mere balanceret beboersammensætning.

Når forretningsførerne skal vurdere negative og positive konsekvenser af udlejningsredskaberne i boligafdelingerne, vurderes kommunal anvisning overvejende negativt og fleksibel udlejning overvejende positivt. Nogle forretningsførere mener, at kommunal anvisning er en stor belastning for boligafdelingen, og for to boligafdelinger angiver forretningsførerne kommunal anvisning som den primære årsag til, at boligafdelingen er på ghettolisten. De fleste af forretningsførerne derimod vurderer, at fleksibel udlejning overordnet bidrager til at skabe en bedre beboersammensætning.

KOMMUNERNE

Når kommunerne vurderer udlejningsredskaberne overordnet, vurderer størstedelen, at udlejningsredskaberne medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning. En lidt mindre andel vurderer, at udlejningsredskaberne medvirker til at gøre det lettere at fordele socialt udsatte borgere mellem boligafdelingerne i kommunen. Over halvdelen af kommunerne vurderer, at udlejningsredskaberne i lav grad gør det vanskeligt at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov. Kommunerne vurderer udlejningsredskaberne til i høj grad at have en positiv effekt og i lav grad at have en negativ effekt. Kommunerne i hovedstadsområdet og Odense, Aarhus og Aalborg Kommune vurderer oftere end de øvrige kommuner, at redskaberne i høj grad har denne betydning.

I vurderingen af kommunal anvisningsret vurderer langt størstedelen af kommunerne, at kommunal anvisningsret gør det lettere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut behov. Lidt under halvdelen af kommunerne vurderer, at de bedre kan fordele socialt udsatte borgere, og at kombineret udlejning skaber en mere balanceret beboersammensætning. Herudover vurderer kommunerne, at de i høj grad oplever problemer med, at der mangler små lejligheder at anvise til, at borgerne ikke har mulighed for at betale huslejen i de boliger, de bliver anvist til, samt at der ikke er nok boliger at anvise til.

I vurderingen af fleksibel udlejning angiver næsten samtlige af kommunerne, at fleksibel udlejning skaber en mere balanceret beboersammensætning og øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet. Størstedelen af kommunerne mener videre, at fleksibel udlejning modvirker en høj og/eller stigende andel af resourcesvage.

I meget få kommuner anvendes udlæningsredskaberne kombineret udlæning og offentlig annoncering. Der er ingen entydig tendens, og effekten af kombineret udlæning og offentlig annoncering kan ikke vurderes.

EFFEKTERNE AF ANVENDELSE AF FLEKSIBEL UDLEJNING

Brugen af fleksibel udlejning har som angivet i kapitel 3 til hensigt at give udvalgte boligsøgende fortrinsret til ledige almene boliger gennem selektive kriterier. Som vist i de foregående kapitler giver fleksibel udlejning ofte fortrinsret til især folk i beskæftigelse og i nogle tilfælde alderspensionister og studerende.

Formålet med dette kapitel er at belyse, om og i hvilken retning den socioøkonomiske sammensætning af borgere ændrer sig ved indførelsen af fleksibel udlejning. Vi har ikke her mulighed for at analysere de øvrige udlejningsredskaber, da udlejningsredskaberne enten har været anvendt i for kort tid, til at det er muligt at vurdere effekten heraf, eller at der ikke er nok boligafdelinger, der benytter sig af redskaberne.

EFFEKTEN AF FLEKSIBEL UDLEJNING

Med udgangspunkt i besvarelserne i spørgeskemaundersøgelsen er det muligt at identificere de boligafdelinger, hvor fleksibel udlejning er indført, samt at fastsætte, hvornår fleksibel udlejning er indført. I analysen af fleksibel udlejning søger vi at besvare følgende spørgsmål:

- Er andelen af ressourcestærke borgere, der flytter ind i boligafdelinger, hvor fleksibel udlejning anvendes, højere, end hvis fleksibel udlejning ikke var blevet indført?
- Kan man via fleksibel udlejning skabe en mere varig ændring i beboersammensætningen ved at fastholde de ressourcestærke?

Besvarelsen af de to spørgsmål skal underbygge en vurdering af, om fleksibel udlejning har øget andelen af ressourcestærke beboere i de boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning, samt om de ressourcestærke, der flytter ind i boligafdelinger, hvor der er indført fleksibel udlejning, bliver boende i længere tid end i de boligafdelinger, hvor der ikke er indført fleksibel udlejning.

METODE

Analyserne er inddelt i en deskriptiv og en statistisk del. Fælles for begge dele er det metodiske design med reference til effektevalueringss litteraturen. Der foreligger flere forskellige tilgange til effektevaluering af samfundsmæssige indsatser (Angrist & Krueger, 1999; Imbens & Wooldridge, 2009; Wooldridge, 2002). Effektevalueringer har til hensigt at beregne effekten af en given indsats ved at finde et validt svar på det, man kalder det kontrafaktiske spørgsmål. I relation til en evaluering af fleksibel udlejning kan et kontrafaktisk spørgsmål eksempelvis stilles således: Hvordan ville andelen af ressourcestærke blandt boligafdelingernes tilflyttere have udviklet sig, hvis ikke fleksibel udlejning blev anvendt? Ved besvarelse af netop dette spørgsmål kan den faktiske effekt af fleksibel udlejning i praksis isoleres. Andelen af ressourcestærke blandt tilflytterne benævnes i denne sammenhæng effektmålet.

Vi anvender her et difference-in-difference-design, (DID). DID-metoden kan karakteriseres som et såkaldt naturligt eksperiment og ligger metodisk tæt op ad designet for det traditionelle eksperiment. Traditionelle eksperimenter kendes især fra medicinske videnskabelige undersøgelser, hvor patienter i målgruppen tilfældigt inddeles i to grupper. Personer i den ene gruppe, indsats- eller behandlingsgruppen, indtager det præparat, der er emne for undersøgelsen, mens den anden gruppe, kontrolgruppen, får en placebobehandling. Forskellen mellem den gennemsnitlige helbredstilstand i de to grupper efter forsøget er således udtryk for effekten af det pågældende præparat.

I naturlige eksperimenter anvender man imidlertid situationer fra hverdagen, hvor en naturlig inddeling i henholdsvis en indsats- og kontrolgruppe opstår. Med andre ord har man to grupper af boligafdelinger, der er tilnærmelsesvis sammenlignelige, hvor den ene gruppe anvender fleksibel udlejning, mens den anden gruppe ikke gør. Ved at have en måling af effektmålet både før og efter indførelsen af fleksibel udlejning for både indsats- og kontrolgruppen er det endvidere muligt at kontrollere for andre forhold, der er årsag til forskellen i effektmålet mellem de to grupper. Anvendelsen af DID-metoden kræver således konstruktionen af en indsats- og en kontrolgruppe samt målinger af det relevante effektmål både før og efter indførelsen af indsatsen. Her er indsatsen fleksibel udlejning.

INDSATSGRUPPEN OG KONTROLGRUPPERNE

IDENTIFIKATION AF INDSATS- OG KONTROLGRUPPEN

Til identifikationen af en passende indsats- og kontrolgruppe inddeler vi de boligafdelinger, hvor fleksibel udlejning er blevet indført i perioden fra 1998 til 2010, i to grupper. Den første gruppe, indsatsgruppen, består af de afdelinger, hvor fleksibel udlejning er indført i perioden fra 1998 til 2005. Den anden gruppe, kontrolgruppen, består af de afdelinger, hvor fleksibel udlejning er blevet indført efter 2005. Da kontrolgruppen senere indfører fleksibel udlejning, tillader vi os at antage, at den i vid udstrækning minder om indsatsgruppen, der indfører fleksibel udlejning før 2005. Vi antager dermed, at beslutningen om at anvende fleksibel udlejning i de pågældende afdelinger blot er blevet udskudt. Beslutningen om at anvende fleksibel udlejning antages således ikke at være udtryk for forskydninger i balancen mellem tilflytning og fraflytning af de ressourcestærke grupper i den forudgående periode.

Denne konstruktion af indsats- og kontrolgruppen betyder, at effekten af fleksibel udlejning analyseres i perioden fra 1997 til 2005. I 1997 måles til- og fraflytterstatus for både indsats- og kontrolgruppe. Fleksibel udlejning blev indført i 2000 efter en række forsøgsordninger. Da vi ikke ved, hvilke boligafdelinger der deltog i forsøgsordningen, sætter vi 1997 som det år, hvor til- og fraflytningsstatus måles. Til- og fraflytningen måles igen i 2005, her er fleksibel udlejning anvendt i halvdel af boligafdelingerne. Effekten af fleksibel udlejning findes ved at finde forskellen mellem henholdsvis til- og fraflytningen i 1997 og i 2005

for både indsats- og kontrolgruppen. Herefter trækker man den forskel, man finder i kontrolgruppen, fra den forskel, man finder i indsatsgruppen, deraf navnet difference-in-difference (forskellen i forskellen).

DATASORTERING

Fleksibel udlejning benyttes i 30 procent af boligafdelingerne i undersøgelsen, og i 4 procent af boligafdelingerne har fleksibel udlejning tidligere været anvendt. Det giver samlet set 383 boligafdelinger, hvor fleksibel udlejning anvendes eller tidligere har været anvendt. For at udføre analysen skal vi bruge information om, hvornår fleksibel udlejning blev anvendt første gang i boligafdelingen, samt hvornår fleksibel udlejning blev anvendt sidste gang for de boligafdelinger, hvor fleksibel udlejning ikke længere anvendes. Denne information mangler for 148 af boligafdelingerne, og disse udgår derfor af analysen. Blandt de resterende 235 boligafdelinger indføres fleksibel udlejning før 2005 i 122 af boligafdelingerne og efter 2005 for 113 af boligafdelingerne. Blandt de 122 boligafdelinger, hvor fleksibel udlejning anvendes før 2005, går boligorganisationen væk fra at bruge fleksibel udlejning i tre af boligafdelingerne, disse tre boligafdelinger udgår derfor af analysen.

For at isolere effekten af fleksibel udlejning udlades de boligafdelinger, hvor kommunen anvender kommunal anvisningsret. Det medfører, at to boligafdelinger i både indsats- og i kontrolgruppen udgår. De boligafdelinger, der har færre end 20 beboere, og hvor der ikke er nogen tilflyttere i alderen 18-64 år i perioden 1997 til 2005, udgår af analysen. Samlet set ender vi med 101 boligafdelinger i indsatsgruppen og 92 boligafdelinger i kontrolgruppen.

SAMMENLIGNING AF INDSATSGRUPPEN OG KONTROLGRUPPEN

Når man ønsker at udføre en analyse på baggrund af DID-metoden, er den væsentligste forudsætning, at indsats- og kontrolgruppen er sammenlignelige. Det skyldes, at metoden er baseret på en forudsætning om, at til- og fraflytningen i boligafdelingerne i indsatsgruppen ville have samme udvikling som i boligafdelingerne i kontrolgruppen, hvis ikke fleksibel udlejning var indført i boligafdelingerne. Derfor har vi i tabel 9.1 opstillet mål for den socioøkonomiske sammensætning i boligafdelingerne i henholdsvis indsats- og kontrolgruppen for at se, om vi kan antage, at de to grupper er sammenlignelige. Som det fremgår af tabel 9.1, er indsats- og kontrolgruppens placering i kommunegrupperne, graden af

udsathed og beboersammensætningen ikke signifikante forskellige i 1997. Ud fra disse variable tyder det på, at indsats- og kontrolgruppen i 1997 er sammenlignelige.

TABEL 9.1

Boligafdelingerne fordelt efter udvalgte baggrundskarakteristika i 1997. Særskilt for indsats- og kontrolgruppe. Procent.

Baggrundsvariable	Indsatsgruppe	Kontrolgruppe
<i>Kommunegrupper</i>		
København og Frederiksberg	22	22
Hovedstadsområdet	16	12
Odense, Aarhus og Aalborg	4	4
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	38	43
Øvrige kommuner	20	18
I alt	100	100
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>		
Under 10 procent	28	31
Mellem 10 og 30 procent	66	64
Over 10 procent	5	5
I alt	100	100
<i>Udsathed</i>		
Høj udsathed	29	32
Mellemhøj udsathed	36	25
Mellemlav udsathed	24	23
Lav udsathed	10	20
I alt	100	100
Beregningsgrundlag	90-95	91-98

Anm.: Ingen af variablene er signifikante på et 5-procents-niveau.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

DESKRIPTIV ANALYSE

I den deskriptive del kontrollerer vi ikke for faktorer, der kan påvirke effekten af fleksibel udlejning. Vi analyserer her alene betydningen af fleksibel udlejning for den socioøkonomiske udvikling blandt til- og fraflyttere og forskellen herimellem. Sidstnævnte del af den deskriptive analyse har til formål at anskueliggøre betydningen af fleksibel udlejning for balancen mellem den socioøkonomiske fordeling mellem til- og fraflyttere. Vi anvender her indkomstmål samt mål for arbejdsmarkedsstatus, uddannelsesniveau og etnicitet som indikatorer for den socioøkonomiske fordeling. Antallet af personer i de forskellige grupper varierer. Det skyldes, at ved indkomstmålet og etnicitet ser vi på samtlige beboere, der flytter ind og ud, ved målet for arbejdsmarkedsstatus ser vi kun på til- og fraflyttere i alderen 18 til 64 år, og i forbindelse med uddannelsesniveau

ser vi kun på beboere fra 18 år og opefter. Antallet af til- og fraflyttere inden for samme gruppe varierer, det skyldes sandsynligvis, at det ikke altid er det samme antal, der flytter ud af en bolig, som flytter ind i en bolig og vice versa.

I analyserne i dette afsnit står DID for forskellen mellem indsatsgruppen og kontrolgruppen. Når DID-tallet antager en negativ værdi, betyder det, at andelen af til- og fraflyttere i indsatsgruppen falder i forhold til i kontrolgruppen. Omvendt, hvis DID-tallet har en positiv værdi, er andelen af til- eller fraflyttere i indsatsgruppen steget i forhold til i kontrolgruppen. Når vi har set på DID for til- og fraflytningen, ser vi på forskellen i denne forskel mellem til- og fraflytning, det kaldes DIDID og står for difference-in-difference-in-difference, dvs. forskellen mellem fra- og tilflyttere mellem indsatsgruppen og kontrolgruppen. Når dette tal antager en negativ værdi, betyder det, at der samlet set er færre af denne gruppe i de boligafdelinger, der er i indsatsgruppen, når man alene ser på til- og fraflytning. Omvendt betyder en positiv værdi, at der er flere af en bestemt gruppe i boligafdelingerne i indsatsgruppen, når man alene ser på til- og fraflytningen.

FORDELINGEN AF INDKOMSTGRUPPERNE

Som det fremgår af tabel 9.2, fordeler andelen af tilflyttere sig relativt ens mellem indsatsgruppen og kontrolgruppen. Når man ser på forskellen i andelen af tilflyttere i 2005 i de to grupper, fremgår det, at de begge har en lavere andel af tilflyttere fra mellem/høj- og høj-indkomstgruppen i 2005 end i 1997. Det største fald ses i kontrolgruppen. Andelen af tilflyttere i lavindkomstgruppen stiger for begge grupper, den absolutte stigning i andelen af tilflyttere i lavindkomstgruppen er dog væsentligt højere for kontrolgruppen.

Den sidste kolonne i tabel 9.2 viser DID. Dette mål viser, hvordan indsatsgruppen har udviklet sig fra 1997 til 2005 set i forhold til kontrolgruppen. Andelen af tilflyttere fra 1997 til 2005 er således faldet mærkbart i indsatsgruppen sammenlignet med kontrolgruppen. Andelen af tilflyttere i mellem/højindkomstgruppen er derimod steget mærkbart i indsatsgruppen i forhold til i kontrolgruppen.

Dette resultat antyder, at fleksibel udlejning har mindsket et ellers generelt fald i andelen af mellem/høj-indkomstgrupperne blandt tilflyttere samt mindsket indflytningen af personer i lavindkomstgruppen sammenlignet med de afdelinger, der indfører fleksibel udlejning efter 2005.

TABEL 9.2

Tilflyttere til de forskellige boligafdelinger fordelt efter indkomstgrupper i årene 1997 og 2005. Særsilt for indsats- og kontrolgruppe. Procent.

	Indsatsgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning i perioden 1998-2005		Kontrolgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning efter 2005		DID
	1997	2005	1997	2005	1997-2005
Lav indkomst	24	33	24	39	-5
Mellem/lav indkomst	28	27	27	26	1
Mellemindkomst	21	20	20	20	-1
Mellem/høj indkomst	16	14	16	11	3
Høj indkomst	10	4	11	4	1
Ingen indkomstoplysning	2	2	2	1	1
I alt	101	100	100	100	
Antal	6.281	5.343	5.243	5.048	

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelinger og registerdata.

Når vi ser på fraflyttere fordelt på indkomst i samme periode, fremgår det af tabel 9.3, at andelen af fraflyttere i de to højindkomstgrupper generelt er faldende, hvorimod andelen af fraflyttere i lavindkomstgrupperne generelt er stigende. Hvis vi ser på DID i tabel 9.3, fremgår det, at den største forskel mellem indsatsgruppen og kontrolgruppen er i mellemindkomstgruppen. Her ses det, at der er flyttet en større andel i mellemindkomstgruppen ud af de boligafdelinger, der i perioden har indført fleksibel udlejning. Denne ændring er dog ikke signifikant.

TABEL 9.3

Fraflyttere fra de forskellige boligafdelinger fordelt efter indkomstgrupper i årene 1997 og 2005. Særsilt for indsats- og kontrolgruppe. Procent.

	Indsatsgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning i perioden 1998-2005		Kontrolgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning efter 2005		DID
	1997	2005	1997	2005	1997-2005
Lav indkomst	25	32	26	34	-1
Mellem/lav indkomst	19	23	20	24	0
Mellemindkomst	19	21	20	18	4
Mellem/høj indkomst	18	15	17	15	-1
Høj indkomst	14	7	12	6	-1
Ingen indkomstoplysning	5	2	7	3	-1
I alt	100	100	100	100	
Antal	5.484	5.523	4.648	5.247	

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

For at få et overblik over, hvordan den samlede beboersammensætning har ændret sig i perioden, ser vi på differencen mellem til- og fraflytningen for indsatsgruppen over for kontrolgruppen. Heraf fremgår det, at ændringen i fordelingen af til- og fraflyttere i de afdelinger, der har indført fleksibel udlejning i perioden fra 1997 til 2005, forskydes, således at stigningen i andelen af personer i mellem/højindkomstgruppen er signifikant højere blandt tilflyttere end blandt fraflyttere, når vi kontrollerer for den generelle udvikling, som vi antager, udviklingen i kontrolgruppen er udtryk for. Omvendt er faldet i andelen af tilflyttere i lavindkomstgruppen lavere end faldet i andelen af fraflyttere i samme gruppe. Faldet i andelen i mellemindkomstgruppen blandt tilflytterne genfindes ikke blandt fraflytterne, hvor andelen heraf er steget. De to sidstnævnte ændringer er dog ikke signifikante.

TABEL 9.4

Differencen mellem ændringer i til- og fraflyttere for indsatsgruppen og kontrolgruppen, fordelt efter indkomstniveau i årene 1997 og 2005. Procent.

	Lav indkomst	Mellem/lav indkomst	Mellemindkomst	Mellem/høj indkomst	Høj indkomst
DIDID					
Tilflyttere	-5	1	-1	3	1
Fraflyttere	-1	0	4	-1	-1
Differencen	-4	1	-5	4	2

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

FORDELINGEN AF SOCIALGRUPPERNE

Som det fremgår af tabel 9.5, er der mellem indsatsgruppen og kontrolgruppen ikke stor forskel på, hvorledes lejere, der flytter ind i de boligafdelinger, fordeles sig over socialgrupperne i 1997. Andelen af personer i beskæftigelse blandt tilflyttere fra 1997 til 2005 er stigende for både indsats- og kontrolgruppen. Den absolutte stigning i andelen af tilflyttere i beskæftigelse er dog højere blandt boligafdelinger i indsatsgruppen. Denne forskel mellem indsatsgruppen og kontrolgruppen er dog ikke signifikant. I indsatsgruppen er der fra 1997 til 2005 sket et fald i andelen af tilflyttere i kategorien andre, herunder personer, for hvem deres arbejdsmarkedsstatus ikke er oplyst, kontanthjælpsmodtagere og personer, der modtager sygedagpenge og lignende. Dette fald genfindes ikke for kontrolgruppen, hvor andelen i 'andre' er den samme for 1997 til 2005. Udviklingen i andelen af de øvrige grupper; arbejdsløse i minimum et halvt år, førtidspensionister og efterlønsmodtagere bevæger sig relativt

ens over perioden. Overordnet tyder det på, at fleksibel udlejning har medført, at der er flere tilflyttere, der er i arbejde, og færre tilflyttere, som modtager kontanthjælp, sygedagpenge og andet. Denne stigning er dog ikke signifikant.

TABEL 9.5

Tilflyttere til de forskellige boligafdelinger fordelt efter socialstatus i årene 1997 og 2005. Særsilt for indsats- og kontrolgruppe. Procent.

	Indsatsgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning i perioden 1998-2005		Kontrolgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning efter 2005		DID
	1997	2005	1997	2005	1997-2005
I arbejde	62	68	62	64	4
Arbejdsløse min. 1/2 år	5	5	5	5	0
Førtidspension	9	7	8	7	-1
Efterløn	1	1	1	1	0
Andre, herunder kontanthjælps- og sygedagpengemodtagere	23	20	24	24	-3
I alt	100	100	100	100	
Antal	4.207	3.650	3.406	3.329	

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

I tabel 9.6 ses udviklingen i fordelingen af fraflytternes socialstatus mellem 1997 og 2005. Af tabellen fremgår det, at andelen af personer i beskæftigelse blandt fraflytterne er relativt konstant for både indsatsgruppen og kontrolgruppen. Det eneste sted, der er en mærkbar forskel mellem indsatsgruppen og kontrolgruppen, er i forhold til fraflytningen af gruppen andre, herunder kontanthjælpsmodtagere og sygedagpengemodtagere. Her ses en stigning i andelen af denne gruppe i kontrolgruppen, mens niveauet er det samme over perioden for indsatsgruppen. Når man udregner forskellen via DID, betyder det, at andelen i kategorien andre er faldende for indsatsgruppen sammenlignet med kontrolgruppen. Andelen af fraflyttere i gruppen andre er således faldet i de boligafdelinger, der indførte fleksibel udlejning i perioden 1997-2005.

Den samlede ændring i beboersammensætningen, baseret på forskellen i til- og fraflytning for indsatsgruppen og kontrolgruppen, ses i tabel 9.7. Af tabellen fremgår det, at ændringen i fordelingen af til- og fraflyttere i de afdelinger, der har indført fleksibel udlejning i perioden fra 1997 til 2005, forskydes, således at stigningen i andelen af personer i beskæftigelse er højere blandt tilflyttere end blandt fraflyttere, når vi sø-

ger at tage højde for den generelle udvikling, som vi antager, udviklingen i kontrolgruppen er udtryk for. Denne forskel er dog ikke signifikant.

TABEL 9.6

Fraflyttere fra de forskellige boligafdelinger fordelt efter socialstatus i årene 1997 og 2005. Særsilt for indsats- og kontrolgruppe. Procent.

	Indsatsgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning i perioden 1998-2005		Kontrolgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning efter 2005		DID
	1997	2005	1997	2005	1997-2005
I arbejde	66	67	64	65	0
Arbejdsløse min. 1/2 år	5	5	6	5	1
Førtidspension	8	8	9	8	1
Efterløn	1	1	1	1	0
Andre, herunder kontanthjælps- og sygedagpengemodtagere	19	19	17	21	-4
Manglende oplysning om socialstatus	1	0	2	0	1
I alt	100	100	100	100	
Antal	3.988	3.885	3.248	3.479	

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

TABEL 9.7

Differencen mellem ændringer i til- og fraflyttere for indsatsgruppen og kontrolgruppen fordelt efter socialstatus i årene 1997 og 2005. Procent.

	I arbejde	Arbejdsløse minimum 6 mdr.	Førtidspension	Efterløn	Andre, herunder kontanthjælp, sygedagpenge
DIDID					
Tilflyttere	4	0	-1	0	-3
Fraflyttere	0	1	1	0	-4
Differencen	4	-1	-2	0	1

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

UDDANNELSESGRUPPERNES FORDELING

Som det fremgår af tabel 9.8, udgør personer med folkeskoleeksamen og gymnasial uddannelse som den højest fuldførte uddannelse majoriteten blandt tilflytterne i både 1997 og i 2005. Imidlertid er det i ændringen i andelen af personer med en erhvervsfaglig uddannelse, at vi finder den primære forskel mellem indsats- og kontrolgruppen. Andelen med en erhvervsfaglig uddannelse blandt tilflytterne til boligafdelingerne er faldende for kontrolgruppen og konstant for indsatsgruppen. Således er der en relativ stigende andel blandt tilflytterne med en erhvervsfaglig uddannelse i indsatsgruppen. I modsætning hertil falder andelen af tilflyttere med en folkeskoleeksamen eller en gymnasial uddannelse samt andelen

af tilflyttere under uddannelse for indsatsgruppen sammenlignet med kontrolgruppen. Det tyder således på, at der i de afdelinger, der har indført fleksibel udlejning, flytter flere ind med erhvervsfaglige uddannelser og færre med en folkeskoleeksamen eller en gymnasial uddannelse og færre, som er under uddannelse. Begge tendenser er signifikante på et 10-procents-niveau.

TABEL 9.8

Tilflyttere til de forskellige boligafdelinger fordelt efter uddannelsesgrupper i årene 1997 og 2005. Særskilt for indsats- og kontrolgruppe. Procent.

	Indsatsgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning i perioden 1998-2005		Kontrolgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning efter 2005		DID 1997-2005
	1997	2005	1997	2005	
Folkeskole eller gymnasial uddannelse	60	58	59	59	-2
Erhvervsfaglig uddannelse	26	26	26	23	3
Kort videregående uddannelse	3	3	2	3	-1
Mellemlang videregående uddannelse	4	5	5	6	0
Lang videregående uddannelse	2	3	3	4	0
Under uddannelse	6	5	4	5	-2
Ingen uddannelsesoplysning	1	1	1	1	0
I alt	100	100	100	100	
Antal	4.438	3.797	3.631	3.482	

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

Som det fremgår af tabel 9.9, forekommer der relativt små forskelle mellem indsats- og kontrolgruppen i forhold til ændringen i fordelingen af uddannelsesgrupperne blandt fraflytterne. Således stiger andelen af fraflyttere med en erhvervsfaglig uddannelse i indsatsgruppen sammenlignet med kontrolgruppen. Omvendt er andelen af fraflyttere i de øvrige uddannelseskategorier, med undtagelse af fraflyttere med en lang videregående uddannelse, faldet for indsatsgruppen. Ingen af disse ændringer er dog signifikante.

Sammenligner vi udviklingen i uddannelsesniveaet for henholdsvis til- og fraflyttere, finder vi, at ændringen i fordelingen af til- og fraflyttere i de afdelinger, der har indført fleksibel udlejning i perioden fra 1997 til 2005, forskydes, således at faldet i andelen af beboere uden en kompetencegivende uddannelse gør sig gældende blandt både tilflyttere og fraflyttere. Omvendt genfindes et tilsvarende fald i andelen af tilflyttere under uddannelse ikke blandt fraflytterne, når vi søger at tage højde for den generelle udvikling, som vi antager, udviklingen i kontrol-

gruppen er udtryk for. De forskydninger, der fremgår af tabel 9.10, er dog ikke signifikante og kan skyldes en tilfældig variation i til- og fraflytternismønstret.

TABEL 9.9

Fraflyttere fra de forskellige boligafdelinger fordelt efter uddannelsesgrupper i årene 1997 og 2005. Særsilt for indsats- og kontrolgruppe. Procent.

	Indsatsgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning i perioden 1998-2005		Kontrolgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning efter 2005		DID
	1997	2005	1997	2005	1997-2005
Folkeskole eller gymnasial uddannelse	61	56	60	57	-2
Erhvervsfaglig uddannelse	25	27	25	25	2
Kort videregående uddannelse	3	3	2	3	-1
Mellemlang videregående uddannelse	5	5	5	6	-1
Lang videregående uddannelse	2	3	2	4	-1
Under uddannelse	4	4	4	4	0
Ingen oplysning om uddannelse	1	1	1	1	0
I alt	100	100	100	100	
Antal	4.294	4.353	3.629	4.000	

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

TABEL 9.10

Differencen mellem ændringer i til- og fraflyttere for indsatsgruppen og kontrolgruppen fordelt efter uddannelsesniveau i årene 1997 og 2005. Procent.

	Folkeskole eller gymnasial uddannelse	Erhvervsfaglig uddannelse	Kort videregående uddannelse	Mellemlang videregående uddannelse	Lang videregående uddannelse	Under uddannelse
DIDID						
Tilflyttere	-2	3	-1	0	0	-2
Fraflyttere	-2	2	-1	-1	-1	0
Differencen	0	1	0	1	1	-2

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

DE ETNISKE GRUPPERS FORDELING

I tabel 9.11 ses tilflytterne i 1997 og 2005 opdelt på deres etniske baggrund. Her ses det, at langt de flest tilflyttere er af etnisk dansk oprindelse, mens indvandrere og efterkommere fra vestlige lande generelt udgør en meget lille andel af tilflyttere. Alene for 1997 er andelen af tilflyttere med etnisk dansk oprindelse større i afdelingerne, der udgør indsatsgruppen. Hvis man ser på udviklingen over perioden 1997-2005 alene for indsatsgruppen, er andelen af etniske danskere faldet blandt tilflytterne,

og andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande er steget. Hvis man sætter denne udvikling i forhold til kontrolgruppens udvikling, ses det af tabel 9.11, at der er færre tilflyttere i indsatsgruppen end i kontrolgruppen. Det samme gælder for tilflyttere med etnisk dansk baggrund. Ser man alene på udviklingen i tilflyttere i indsatsgruppen, er andelen af etniske danskere faldet. Sammenligner man derimod med kontrolgruppen, er andelen af etniske danskere steget. Det tyder derfor på, at fleksibel udlejning svagt øger andelen af etniske danskere og mindsker andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande blandt tilflyttere.

TABEL 9.11

Tilflyttere til de forskellige boligafdelinger fordelt efter etnicitet i 1997 og 2005. Særskilt for indsats- og kontrolgruppe. Procent.

	Indsatsgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning i perioden 1998-2005		Kontrolgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning efter 2005		DID
	1997	2005	1997	2005	1997-2005
Danskere	74	68	69	62	1
Indvandrere og efterkommere fra vestlige lande	3	3	3	2	1
Indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande	23	30	27	36	-2
I alt	100	100	100	100	
Antal	6.281	5.343	5.243	5.048	

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

Tabel 9.12 viser fraflytning opdelt på etnisk baggrund for indsatsgruppen og for kontrolgruppen. Fra 1997 til 2005 falder andelen af etniske danskere blandt fraflytterne, og andelen af indvandrere fra ikke-vestlige lande stiger blandt fraflytterne. DID-estimatoren viser, at andelen af fraflyttere med dansk baggrund er faldet, og at andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande er steget i indsatsgruppen set i forhold til kontrolgruppen.

Ser vi på balancen mellem fordelingen af til- og fraflyttere opdelt på deres etniske herkomst, fremgår det af tabel 9.13, at ændringen i fordelingen af til- og fraflyttere i de afdelinger, der har indført fleksibel udlejning i perioden fra 1997 til 2005, forskydes, således at faldet i andelen af beboere med dansk baggrund øges blandt tilflytterne og mindskes blandt fraflytterne. Omvendt falder andelen af tilflyttere med baggrund i

ikke-vestlige lande, samtidig med at andelen heraf blandt fraflytterne stiger. Disse forskudninger er imidlertid ikke signifikante.

TABEL 9.12

Fraflyttere fra de forskellige boligafdelinger efter etnicitet i årene 1997 og 2005. Særsilt for indsats- og kontrolgruppe. Procent.

	Indsatsgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning i perioden 1998-2005		Kontrolgruppen, boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning efter 2005		DID
	1997	2005	1997	2005	1997-2005
Danskere	82	73	80	72	-1
Indvandrere og efterkommere fra vestlige lande	3	3	3	3	0
Indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande	15	24	17	25	1
I alt	100	100	100	100	
Antal	5.484	5.523	4.648	5.247	

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

TABEL 9.13

Differencen mellem ændringer i til- og fraflyttere for indsatsgruppen og kontrolgruppen i årene 1997 og 2005. Særsilt for etnisk oprindelse. Procent.

	Danskere	Indvandrere og efterkommere fra vestlige lande	Indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande
DIDID			
Tilflyttere	1	1	-2
Fraflyttere	-1	0	1
Differencen	2	1	-3

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

STATISTISK ANALYSE

I den statistiske analyse anvender vi som i den deskriptive del boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning i perioden 1997 til 2005, som indsatsgruppe og boligafdelinger, der indfører fleksibel udlejning efter 2005, som kontrolgruppe. Ligeledes analyserer vi her effekten af fleksibel udlejning med udgangspunkt i perioden fra 1997 til 2005.

I modsætning til den deskriptive analyse anvender vi her den betingede DID-estimator. Det betyder, at vi kontrollerer for andre faktorer med betydning for effekten af fleksibel udlejning. Se Bilag 6 for de øvrige kontrolvariable, der indgår i modellerne.

Vi udfører to analyser. I den første analyse estimerer vi effekten af fleksibel udlejning på sandsynligheden for, at givne ressourcestærke

grupper flytter ind i boligafdelingerne. I den anden analyse estimerer vi effekten af fleksibel udlejning på sandsynligheden for, at ressourcestærke grupper bliver boende i boligafdelingen. Vi tester således i første analyse hypotesen om, at fleksibel udlejning medfører en øget andel af ressourcestærke lejere blandt tilflytterne. I den anden analyse tester vi hypotesen om, at de ressourcestærke bidrager til en mere varig ændring i beboersammensætningen i boligafdelinger, der har indført fleksibel udlejning.

I første analyse anvender vi indkomstmål samt mål for arbejdsmarkedsstatus, uddannelsesniveau og etnicitet som indikatorer for den socioøkonomiske fordeling blandt tilflytterne. Imidlertid har vi for hvert socioøkonomisk mål inddelt tilflytterne i to kategorier. Indkomstgrupperne er således inddelt i lejere med lav og mellemlav indkomst på den ene side og lejere med mellem til høj indkomst på den anden. Tilflytterne er ud fra deres arbejdsmarkedsstatus inddelt i lejere uden tilknytning til arbejdsmarkedet og lejere i beskæftigelse. I relation til tilflytternes uddannelsesniveau har vi inddelt disse i lejere uden uddannelse på den ene side og lejere, der er uddannelsessøgende eller har en erhvervsfaglig, kort, mellemlang eller lang videregående uddannelse, på den anden. Sluttelig har vi inddelt tilflytterne i henholdsvis indvandrere og efterkommere på den ene side og danskere på den anden ud fra deres etniske herkomst.

I den anden analyse danner vi tre afhængige variable på baggrund af, om de ressourcestærke lejere, der flytter ind i henholdsvis 1997 og 2005, registreres i boligafdelingen henholdsvis 1, 2 og 3 år efter indflytningstidspunktet. Effektmålet er således, om lejeren flytter ud af boligafdelingen igen 0 til 3 år efter indflytningstidspunktet. Analysen begrænses her til lejere, der kan karakteriseres som ressourcestærke med udgangspunkt i minimum en af de fire indikatorvariable for tilflytternes socioøkonomiske fordeling. Herudover foretages analysen på tilsvarende vis som den første analyse.

I de endelige statistiske modeller medtages kun de boligafdelings- og kommunespecifikke kontrolvariable, der har en signifikant sammenhæng med andelen af ressourcestærke tilflyttere. Faktorer, der ikke har signifikant sammenhæng, udelades hermed af de enkelte modeller. Dette dog med undtagelse af de tre variable, der udgør analysens primære interesse, nemlig de to variable, der identificerer henholdsvis den gennemsnitlige udvikling over tid mellem året 1997 og 2005, som indsats- og kontrolgruppen har tilfælles, og forskellen mellem indsats- og

kontrolgruppen i 1997 samt effekten af fleksibel udlejning, der er unik for indsatsgruppen.

I enkelte af modellerne kontrollerer vi endvidere for uobserverede boligafdelingsspecifikke konstante effekter (DID med FE). Når vi kontrollerer for boligafdelingsspecifikke konstante effekter, tildeles hver boligafdeling et afdelingsspecifikt konstantled. Faktorer, der er konstante over tid, fremgår derfor ikke af disse modeller, da de i stedet indgår i det boligafdelingsspecifikke konstantled.

EFFEKTEN AF FLEKSIBEL UDLEJNING FOR ANDELEN AF RESSOURCESTÆRKE TILFLYTTERE

Vi undersøger effekten af fleksibel udlejning for sandsynligheden for, at givne ressourcestærke grupper flytter ind i boligafdelingerne. Vi ønsker at undersøge, om det, at boligafdelingen har indført fleksibel udlejning, tiltrækker flere ressourcestærke, end hvis boligafdelingen ikke havde indført fleksibel udlejning. De grupper, vi undersøger, om der er en effekt for, er:

- tilflyttere i mellem- til højindkomstgruppen
- tilflyttere i beskæftigelse
- tilflyttere under eller med en kompetencegivende uddannelse
- tilflyttere med dansk baggrund.

Vi finder umiddelbart ingen signifikant effekt af fleksibel udlejning for andelen af ressourcestærke tilflyttere i relation til de fire typer af tilflyttere. Resultaterne fremgår af henholdsvis bilagstabel B6.1 og B6.2.

Vi finder, at andelen af tilflyttere i mellem- til højindkomstgruppen generelt er faldende mellem årene 1997 og 2005. Denne tendens har både indsats- og kontrolgruppen tilfælles og kan således tilskrives konjunkturforskel og andre strukturelle og institutionelle forhold, der har betydning herfor. Fleksibel udlejning har imidlertid ingen signifikant effekt på andelen med en mellem til høj indkomst blandt tilflytterne.

I relation til andelen af tilflyttere i beskæftigelse finder vi i den første model, uden kontrol for uobserverbare boligafdelingsspecifikke konstante effekter, at der ikke er en signifikant forskel mellem indsats- og kontrolgruppens fælles udvikling i tilflyttere fra 1997 til 2005, forskellen mellem indsats- og kontrolgruppens tilflytning i 1997 eller effekten af fleksibel udlejning. Imidlertid ændrer billedet sig, når vi kontrollerer for

uobserverbare boligafdelingsspecifikke konstante effekter. Den fælles udvikling er negativ og signifikant, hvilket betyder, at tilflytning af beboere i beskæftigelse er faldende for både indsats- og kontrolgruppen over perioden. Det er således den samme tendens, som vi finder i relation til andelen af tilflyttere i mellem- til højindkomstgruppen.

Effekten af fleksibel udlejning er hverken signifikant for andelen af tilflytterne, der har eller er i gang med en kompetencegivende uddannelse, eller for andelen af tilflyttere med dansk baggrund. Vi finder dog, at andelen af tilflyttere, der har eller er i gang med en kompetencegivende uddannelse over perioden generelt, er signifikant negativ, når vi kontrollerer for uobserverbare boligafdelingsspecifikke konstante effekter. Det betyder, at andelen af tilflyttere, der har eller er i gang med en kompetencegivende uddannelse, generelt er faldende over perioden for både de boligafdelinger, der indfører fleksibel udlejning, og for de boligafdelinger, der ikke indfører fleksibel udlejning. Se bilagstabel B6.2.

At vi ikke finder en signifikant effekt af fleksibel udlejning, kan have flere årsager. Den største svaghed ved vores analyse er, at vi ikke har mulighed for at se, hvem der flytter ind som konsekvens af indførelsen af fleksibel udlejning, og hvem der flytter ind fra den almindelige venteliste. Vi har kun information om, hvem der flytter ind i boligafdelingerne og kan derfor ikke skille de individer ud, der flytter ind på grund af fleksibel udlejning. Vi har heller ikke information om, hvor stor en andel af de ledige boliger i den enkelte afdeling, der kan lejes ud via fleksibel udlejning. I vores analyse sidestiller vi derfor alle tilflyttere, uanset om de flytter ind via fleksibel udlejning eller via almindelig venteliste, og alle boligafdelinger, uanset hvor stor en andel af de ledige boliger der kan udlejes igennem fleksibel udlejning. Det er en væsentlig svaghed ved vores analyse, og derfor kan man sætte spørgsmål ved analysens resultater.

Videre er den største udfordring ved at udføre en difference-in-difference-analyse at finde en god kontrolgruppe. En forklaring på, at vi ikke finder signifikante resultater, kan være, at den kontrolgruppe, vi har fundet, ikke opfylder samtlige krav til at være en velegnet kontrolgruppe. En måde at teste den valgte kontrolgruppe kunne være at teste, om udviklingen før 1997 er den samme i indsats- og kontrolgruppen. Det er imidlertid ikke muligt at vurdere, om udviklingen i andelen af ressourcestærke tilflyttere i indsats- og kontrolgruppen er den samme i perioden før 1997 grundet begrænsninger i data. Hvis beslutningen om at anvende fleksibel udlejning i boligafdelingen er truffet på baggrund af et forudgå-

ende fald i andelen af ressourcestærke tilflyttere, udgør den identificerede kontrolgruppe ikke en passende kontrolgruppe. Det vil sige, hvis beboersammensætningen i 1997 er den samme i kontrol- og indsatsgruppen, fordi indsatsgruppen oplevede et fald før 1997, og dette fald er fortsat efter 1997, vil kontrolgruppen ikke være særlig velegnet. Men det har vi ikke mulighed for at kontrollere for.

RESSOURCESTÆRKE TILFLYTTERES FRAFLYTNINGSFREKVENSS

Vi vil gerne undersøge, om der er en forskel på, hvor længe tilflytterne bliver boende i boligafdelinger, hvor der er indført fleksibel udlejning, og boligafdelinger, hvor der ikke er indført fleksibel udlejning. Hvis der indføres fleksibel udlejning i boligafdelingen, og man derigennem får tiltrukket flere ressourcestærke, er effekten ikke særlig stor, hvis disse flytter hurtigt igen. Ved indførelsen af fleksibel udlejning tilstræbes ofte en længerevarende effekt, derfor ser vi på fraflytningsfrekvensen blandt ressourcestærke tilflyttere.

Vi har estimeret fleksibel udlejnings betydning for andelen af ressourcestærke tilflyttere, der flytter fra boligafdelinger inden for 0 år, 1 år, 2 år, 3 år og 4 år, og estimerer således fem modeller. Ressourcestærke defineres her som: tilflyttere i mellem- til højindkomstgruppen, tilflyttere i beskæftigelse, tilflyttere under eller med en kompetencegivende uddannelse eller tilflyttere med etnisk dansk baggrund. I denne analyse er det muligt at identificere, hvilke indikatorer der er bestemmende for, at en tilflytter flytter fra boligafdelingen inden for den pågældende tidsperiode. Vi kontrollerer her for uobserverede boligafdelingsspecifikke konstante effekter.

Tabel 9.14 viser estimationsresultaterne af den statistiske analyse. Det første tal ud for hver variabel viser estimationsværdien, og tallet under dette tal viser standardafvigelsen. En stjerne ud for estimationsværdien fortæller, om variabelen har en signifikant effekt. Antallet af stjerner angiver, på hvilket niveau variabelen er signifikant. Som det fremgår af tabel 9.14, finder vi, at sandsynligheden for, at ressourcestærke tilflyttere flytter ud inden for 0 til 4 år, er faldende blandt boligafdelinger, hvor der anvendes fleksibel udlejning, sammenlignet med boligafdelinger, hvor der ikke anvendes fleksibel udlejning.

Ligeledes finder vi, at især de forskellige karakteristika, der indikerer, hvilke ressourcer den enkelte tilflytter råder over, har betydning for, om tilflytteren flytter ud inden for 0 til 3 år efter indflytning.

Det er således mindre sandsynligt, at tilflyttere med en mellem til høj indkomst på indflytningstidspunktet og tilflyttere med en kompetencegivende uddannelse flytter fra boligafdelingen igen inden for 0 til 3 år efter indflytning. Omvendt er det mere sandsynligt, at tilflyttere, der er i beskæftigelse på indflytningstidspunktet, og tilflyttere med dansk baggrund flytter ud allerede inden for 0 til 3 år efter indflytningstidspunktet.

Vi finder, at boligafdelinger i indsatsgruppen er blevet signifikant bedre til at fastholde de ressourcestærke tilflyttere end boligafdelinger, hvor fleksibel udlejning først finder anvendelse efter 2005.

TABEL 9.14

Fleksibel udlejnings betydning for andelen af ressourcestærke tilflyttere, der flytter fra boligafdelinger inden for 0 år, 1 år, 2 år og 3 år.

	0 år		1 år		2 år		3 år
	b/se		b/se		b/se		b/se
Fælles udvikling fra 1997 til 2005	-0,036 0,031		-0,089 0,039	**	-0,037 0,039		-0,04 0,032
Effekten af fleksibel udlejning	-0,053 0,017	***	-0,043 0,019	**	-0,051 0,021	***	-0,043 0,02
Tilflyttere med mellem eller høj indkomst	-0,061 0,009	***	-0,065 0,01	***	-0,068 0,01	***	-0,063 0,01
Tilflyttere i beskæftigelse	0,061 0,01	***	0,109 0,011	***	0,125 0,012	***	0,131 0,01
Tilflyttere med en kompetencegivende uddannelse	-0,024 0,009	***	-0,031 0,01	***	-0,032 0,009	***	-0,027 0,009
Tilflyttere med dansk baggrund	0,043 0,012	***	0,075 0,016	***	0,089 0,016	***	0,105 0,015
Antal tilflyttere	13.284		13.284		13.284		13.284
Antal boligafdelinger	193		193		193		193
Justerede R ²	0,009		0,017		0,021		0,025

Anm.: Signifikansniveau: **p < 0,05; ***p < 0,01. Se bilagstabel 6.3 for samtlige estimater.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

Denne analyse lider dog af de samme svagheder som analysen for effekten af fleksibel udlejning på ressourcestærke tilflyttere. Vi skal derfor være påpasselige med entydigt at konkludere på baggrund af resultaterne.

OPSUMMERING

Som det fremgår af den deskriptive del af analysen, synes fleksibel udlejning at have modvirket en generel stigning i andelen af tilflyttere i lavindkomstgruppen og forstærket en generel stigning i andelen af tilflyttere i beskæftigelse. Vi finder i den statistiske analyse ingen signifikant effekt af fleksibel udlejning for andelen af ressourcestærke tilflyttere, herunder tilflyttere i mellem- til højindkomstgruppen, tilflyttere i beskæftigelse, tilflyttere med en kompetencegivende uddannelse/under uddannelse og tilflyttere med etnisk dansk baggrund. Af den deskriptive analyse fremgår det videre, at stigningen i andelen af tilflyttere blandt de boligafdelinger, hvor der er indført fleksibel udlejning, er højere end andelen af fraflyttere i følgende grupper: tilflyttere i mellem- til højindkomstgruppen, tilflyttere i beskæftigelse og tilflyttere med dansk baggrund. Dette er tilfældet, når vi kontrollerer for udviklingen i boligafdelinger, der indfører fleksibel udlejning efter 2005.

I den statistiske analyse finder vi, at boligafdelinger, hvor der er indført fleksibel udlejning, er blevet signifikant bedre til at fastholde de ressourcestærke tilflyttere end boligafdelinger, der ikke har indført fleksibel udlejning i analyseperioden.

BILAG

BILAG 1 KAPITEL 3: DATAGRUNDLAG OG INTERNATIONAL ERFARING

BAGGRUNDSVARIABLE FRA REGISTERDATA

STRUKTUERELLE KARAKTERISTIKA, VARIABELBESKRIVELSE

Nedenfor beskrives kort de variable, der udgør de strukturelle karakteristika samt karakteriserer indbygger- eller beboersammensætningen for henholdsvis kommuner og boligafdelinger.

KOMMUNEGRUPPER

De kommunegrupper, de forskellige afdelinger tilskrives, kategoriseres efter indbyggertallet i de byer, der ligger inden for kommunegrænsen, og inddeles således i kategorierne:

- København og Frederiksberg
- Hovedstadsområdet i øvrigt
- Odense, Aarhus og Aalborg
- Øvrige kommuner med byer over 20.000 indbyggere
- Øvrige kommuner.

Hovedstadsområdet i øvrigt består i 2010 af Albertslund, Allerød, Ballerup, Brøndby, Dragør, Furesø, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Greve, Herlev, Hvidovre, Høje Tåstrup, Ishøj, Lyngby-Tårnbæk, Rudersdal, Rødovre, Solrød, Tårnby og Vallensbæk Kommune.

For kommuner er inddelingen:

- Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg
- Kommuner med byer over 15.000 indbyggere
- Øvrige kommuner.

Hovedstadsområdet består i 2010 af København, Frederiksberg, Albertslund, Allerød, Ballerup, Brøndby, Dragør, Furesø, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Greve, Herlev, Hvidovre, Høje Tåstrup, Ishøj, Lyngby-Tårnbæk, Rudersdal, Rødovre, Solrød, Tårnby og Vallensbæk Kommune.

BYGGERI

Karakteren af det byggeri, de enkelte afdelinger råder over, kan enten fremstå som homogent eller heterogent byggeri. Homogent byggeri indikerer, at afdelingen råder over en specifik og relativt ens boligmasse med henvisning til byggeriets art. Det være sig etagebyggeri eller rækkehuse. Heterogent byggeri er kombinationer af de to nævnte former for byggeri eller andet byggeri. Ifald ikke alle ejendomme, der kan identificeres gennem boligafdelingernes population af lejere og den adresse, de dermed er tilknyttet, kan identificeres i ejendomsregistret, udelades den pågældende boligafdeling fra denne del af analysen. Vi har inddelt boligafdelingerne i grupper, der råder over:

- Etageejendomme
- Rækkehuse
- Blandet byggeri eller andet byggeri.

OPFØRELSESPERIODEN

Med henvisning til opførelsesperioden for den primære del af boligmassen, fx den periode inden for hvilken den største andel af boligerne, som den enkelte afdeling råder over, er opført, og således, om boligerne primært er:

- Opført før 1955
- Opført i perioden mellem 1955 og 1975
- Opført i perioden efter 1975.

Ikke alle ejendomme, der kan identificeres gennem boligafdelingernes population af lejere og den adresse, de dermed er tilknyttet, kan identificeres i ejendomsregistret. Hvis det er tilfældet, udelades den pågældende boligafdeling fra denne del af analysen.

For at skabe en variabel, der angiver standarden for kommunens almene boligbyggeri, har vi opdelt variabelen på, hvor stor en andel af den almene sektor, der er bygget mellem 1955 og 1975.

Vi har inddelt kommunerne i tre kategorier, hvor boliger opført i perioden 1955 til 1975 udgør henholdsvis:

- Under 35 procent
- Mellem 35 og 50 procent

- Over 50 procent

ALMENE BOLIGER

For kommunerne har vi dannet en variabel, der angiver, hvor stor en andel af den samlede lejeboligmasse i kommunen, der består af almene boliger. Her har vi inddelt kommunerne i tre kategorier, hvor almene boliger udgør henholdsvis:

- Under 35 procent
- Mellem 35 og 50 procent
- Over 50 procent

Der er en vis sammenhæng mellem boligafdelingernes fordeling på disse tre baggrundsvARIABLE, som det fremgår af tabel 6.6. Der er flere store afdelinger i hovedstadsområdet end i resten af landet, og jo mindre kommunestørrelsen er, jo større er andelen af små afdelinger med maksimalt 20 boliger pr. afdeling. Samtidig har hovedstadsområdet og de tre store provinsbyer en højere andel af etagebyggeri end resten af kommunerne og en større andel af boligerne, der er bygget før 1960. Boligafdelingerne i Københavns og Frederiksberg Kommune omfatter således relativt flere store afdelinger med mere end 50 pr. afdeling, relativt flere afdelinger i etagebyggeri og relativt flere ældre bebyggelser opført før 1960 end i resten af landet. I modsætning hertil omfatter de små kommuner relativt mange boliger i små boligafdelinger, i rækkehusbyggeri og i nyere byggeri.

BEBOERSAMMENSÆTNING OG INDBYGGERSAMMENSÆTNING, VARIABLE BESKRIVELSE

Ud over de tre strukturelle baggrundsvARIABLE anvender vi oplysninger om afdelingernes beboersammensætning og kommunernes indbygger-sammensætning. I relation til afdelingernes beboersammensætning er der tale om et særudtræk foretaget af Danmarks Statistik, der identificerer populationen af samtlige lejere det pågældende år samt den boligafdeling, de er tilknyttet ud fra en unik kombination af organisations- og afdelingsnummer. De afdelinger i stikprøven, der har 20 eller færre lejere registreret i dette særudtræk, udelades helt af analysen.

PERSONER I LAVINDKOMSTGRUPPEN

Lavindkomstgruppen refererer her til de to laveste decentiler af logaritmen til den ækvivalerede disponible indkomst blandt samtlige individer i befolkningen. For adækvat at kunne sammenligne det disponible indkomstniveau for enkeltpersoner er det nødvendigt at inddrage den samlede familieindkomst og samtidig tage højde for familiestørrelsen for den familie, enkeltpersonerne er en del af. Hvis en person bor alene, er den ækvivalerede disponible indkomst lig med denne persons disponible indkomst. For personer i familier med to eller flere medlemmer beregnes den ækvivalerede indkomst som den samlede familieindkomst divideret med en vægt, der er givet fordelingen af voksne og børn i familien. Familiens samlede vægt beregnes som summen af de enkelte familiemedlemmers individuelle vægt, hvor den første voksne tildeles vægten 1, de resterende voksne på 15 år eller derover tildeles vægten 0,5, og børn under 15 år tildeles vægten 0,3 (Danmarks Statistik, 2008). I beregningen af indkomstdecentilerne indgår samtlige individer som enhed, og små familier er således ikke vægтет i forhold til store familier. Det har den konsekvens, at hvis familier i de laveste indkomstområder tenderer mod at indbefatte flere familiemedlemmer, vil den øvre grænse for de laveste to decentiler ligge lavere, end hvis vi i beregningen heraf havde anvendt familier som analyseenhed. Hvis antallet af familiemedlemmer er ligeligt fordelt for alle indkomstområder, har det imidlertid ingen betydning. I beregningen af indkomstdecentiler i befolkningen udgår endvidere individer fra familier, hvor den ældste og/eller hovedpersonen er under 18 år, samt fra familier, der har en negativ eller ingen disponibel indkomst. Det sidste skyldes, at vi tager logaritmen til den ækvivalerede indkomst. Endvidere er afdelinger med under 20 personer med oplysninger om beskæftigelsesstatus udeladt af denne del af analysen.

Da lavindkomstgruppen således udgør de 20 procent i befolkningen med den laveste indkomst, må boligafdelinger og kommuner med under 20 procent i denne gruppe betragtes som mere ressourcestærke. Derimod kan boligafdelinger og kommuner med over 20 procent fra denne gruppe blandt beboerne siges at være særligt tyngede. Imidlertid må man her fremhæve, at denne variabel ikke siger noget om indkomstfordelingen blandt den resterende andel af beboerne eller indbyggerne. I et tænkt eksempel kunne 10 procent af beboerne tilhøre de 20 procent i lavindkomstområdet og den resterende del af beboerne den tredje ind-

komstdecentil, hvormed boligafdelingen må betragtes som tyngtet, til trods for at den figurerer under de mindre tyngede.

I forbindelse med de andre år, der indgår i den statistiske analyse, er indkomsten endvidere deflateret efter 2010-niveau. Det skal slutteligt fremhæves, at variabelen for disponibel indkomst i 2010 er indhentet fra indkomstoplysninger i indkomståret 2008.

Vi har inddelt afdelingerne i tre kategorier, hvor beboere i lav-indkomstgruppen udgør henholdsvis:

- Under 10 procent
- Mellem 10 og 30 procent
- Over 30 procent

Vi har ligeledes inddelt kommunerne i tre kategorier, hvor indbyggere i lavindkomstgruppen udgør henholdsvis:

- Under 16 procent
- Mellem 16 og 18 procent
- Over 18 procent

PERSONER UDEN BESKÆFTIGELSE

Personer uden beskæftigelse er her defineret som personer, der har været arbejdsløse i minimum et halvt år, eller som er på orlov eller lignende, kontanthjælps- og sygedagpengemodtagere samt førtidspensionister og efterlønsmodtagere. Andelen heraf i den enkelte afdeling er beregnet ud fra populationen af lejere eller indbyggere i den erhvervsaktive alder samt lejere eller indbyggere, der kan tilskrives oplysninger om beskæftigelsesstatus. Endvidere er boligafdelinger med under 20 personer i den erhvervsaktive alder og med oplysninger om beskæftigelsesstatus udeladt af denne del af analysen.

Vi har inddelt afdelingerne i tre kategorier, hvor beboere uden beskæftigelse udgør henholdsvis:

- Under 20 procent
- Mellem 20 og 40 procent
- Over 40 procent

Vi har ligeledes inddelt kommunerne i tre kategorier, hvor indbyggere uden beskæftigelse udgør henholdsvis:

- Under 26 procent
- Mellem 26 og 32 procent
- Over 32 procent

PERSONER UDEN EN KOMPETENCEGIVENDE UDDANNELSE

Personer uden en kompetencegivende uddannelse er her defineret som personer, der har en førskole-, grundskole-, almen- eller erhvervsgymnasial uddannelse som højeste opnåede uddannelsesniveau, og som ikke er registreret som uddannelsessøgende under deres beskæftigelsesstatus. Andelen heraf i den enkelte afdeling eller kommune er beregnet ud fra populationen af lejere eller indbyggere over 17 år samt lejere eller indbyggere, der kan tilskrives oplysninger om uddannelsesstatus. Endvidere er afdelinger med under 20 personer i den erhvervsaktive alder og med oplysninger om beskæftigelsesstatus udeladt af denne del af analysen.

Vi har inddelt afdelingerne i tre kategorier, hvor beboere uden kompetencegivende uddannelse udgør henholdsvis:

- Under 35 procent
- Mellem 35 og 60 procent
- Over 60 procent

Vi har ligeledes inddelt kommunerne i tre kategorier, hvor indbyggere uden kompetencegivende uddannelse udgør henholdsvis:

- Under 43 procent
- Mellem 43 og 49 procent
- Over 49 procent

PERSONER OVER 64 ÅR

Andelen af personer over 64 år. Denne grænse er sat ved folkepensionsalderen, da vi forventer, at størstedelen af personer over 64 står uden for arbejdsmarkedet.

Vi har inddelt afdelingerne i tre kategorier, hvor beboere over 64 år udgør henholdsvis:

- Under 10 procent
- Mellem 10 og 40 procent
- Over 40 procent

Vi har ligeledes inddelt kommunerne i tre kategorier, hvor indbyggere over 64 år udgør henholdsvis:

- Under 21 procent
- Mellem 21 og 26 procent
- Over 26 procent

BØRNEFAMILIER

Børnefamilier er defineret som familier, hvor minimum en person med henvisning til personens plads i familien er defineret som barn. Flere kriterier skal være opfyldt, for at personer kan kategoriseres som hjemmeboende børn. Der er først og fremmest tale om personer under 25 år, som bor på samme adresse som mindst én af forældrene. Derudover har hjemmeboende børn aldrig været gift eller haft en registreret partner (civilstand = ugift), og de kan ej heller være registreret som far eller mor til nogen, der bor eller har boet i Danmark. Andelen af børnefamilier er beregnet som andelen blandt det samlede antal familier identificeret ud fra en unik familiekode.

Vi har inddelt afdelingerne i tre kategorier, hvor beboere med mindst et hjemmeboende barn udgør henholdsvis:

- Under 10 procent
- Mellem 10 og 30 procent
- Over 30 procent

Vi har ligeledes inddelt kommunerne i tre kategorier, hvor indbyggere med mindst et hjemmeboende barn udgør henholdsvis:

- Under 17,5 procent
- Mellem 17,5 og 20,5 procent
- Over 20,5 procent

ENLIGE

Personer, der kan karakteriseres som enlige: En voksen person (en person, der ikke er et barn), der ikke indgår i en af de fire typer af par i Danmarks Statistik, regnes for enlig og udgør sammen med hans/hendes eventuelle hjemmeboende børn under 18 år familietyper ”enlig”.

Vi har inddelt afdelingerne i tre kategorier, hvor enlige beboere udgør henholdsvis:

- Under 55 procent
- Mellem 55 og 80 procent
- Over 80 procent

Vi har ligeledes inddelt kommunerne i tre kategorier, hvor enlige beboere udgør henholdsvis:

- Under 21 procent
- Mellem 21 og 26 procent
- Over 26 procent

INDVANDRERE OG EFTERKOMMERE

I vores definition af personer med anden etnisk baggrund end dansk tager vi udgangspunkt i definitionen af indvandrere og efterkommere anvendt af Danmarks Statistik. Heraf fremgår det, at indvandrere er defineret ved, at de er født i udlandet og har forældre, der hverken er danske statsborgere eller født i Danmark. Personer, født i udlandet og med forældre, der ikke findes oplysninger på, betragtes som indvandrere. Efterkommere defineres som personer født i Danmark med forældre, der hverken er danske statsborgere eller født i Danmark. Hvis der ikke foreligger oplysninger om forældrene, og den pågældende person er udenlandsk statsborger, betragtes personen også som efterkommer. Resten af befolkningen tilskrives dansk oprindelse. Personer med forældre, hvoraf den ene er af dansk oprindelse, og den anden indvandrer eller efterkommer, klassificeres ligeledes med dansk oprindelse. Andelen af personer med anden etnisk baggrund end dansk i den enkelte afdeling eller kommune er beregnet ud fra den samlede population af lejere eller indbyggere, der kan tilskrives oplysninger om deres herkomst. Vi skelner ikke her mellem vestlige og ikke-vestlige indvandrere og efterkommere.

Vi har inddelt afdelingerne i fire kategorier, hvor beboere med anden etnisk baggrund end dansk udgør henholdsvis:

- Ingen
- Under 10 procent
- Mellem 10 og 25 procent
- Over 25 procent

Vi har ligeledes inddelt kommunerne i tre kategorier, hvor indbyggere med anden etnisk baggrund end dansk udgør henholdsvis:

- Under 11 procent
- Mellem 11 og 16 procent
- Over 16 procent

PERSONER MED DOM

Personer defineret ved denne kategori er over 18 år og har inden for de sidste 3 år før det pågældende år for registrering modtaget minimum en dom for en sædeligheds-, volds- eller ejendomsforbrydelse under Straffeloven eller forbrydelser efter lov om euforiserende stoffer eller våbenloven.

Vi har inddelt afdelingerne i fire kategorier, hvor beboere med en dom udgør henholdsvis:

- Ingen
- Under 2 procent
- Mellem 2 og 6 procent
- Over 6 procent

Vi har ligeledes inddelt kommunerne i tre kategorier, hvor indbyggere med en dom udgør henholdsvis:

- Under 2,7 procent
- Mellem 2,7 og 3,2 procent
- Over 3,2 procent

DATASORTERING AF SAMTLIGE ALMENE BOLIGAFDELINGER

Vi har to datasæt, et fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og et fra Landsbyggefonden. Datasættet fra ministeriet indeholder information omkring 7.485 boligafdelinger, datasættet fra Landsbyggefonden indeholder information omkring 9.144 boligafdelinger. Samlet set indeholder de to datasæt information omkring 9.450 boligafdelinger. I datasættet frasorteres en række boligafdelinger. Størstedelen frasorteres, fordi de ikke har familieboliger, og en stor andel frasorteres, fordi der er under 20 boliger i afdelingen. Bilagstabel B1.1 viser en oversigt over frasorteringskriterierne, og hvor mange boligafdelinger der er frasorteret efter de forskellige frasorteringskriterier.

BILAGSTABEL B1.1

Oversigt over frasorteringskriterierne for boligafdelingerne, samt hvor mange boligafdelinger der frasorteres.

Frasorteringskriterier	Antal boligafdelinger, der frasorteres i dette trin	Samlet antal
Udgangspunkt		9.450
Afdelinger, der ikke har nogen familieboliger	2.810	6.640
Afdelinger, hvor der ikke kan findes match i Danmarks Statistik	301	6.339
Afdelinger, der har under 20 familieboliger	1.750	4.589
Afdelinger, der har under 20 beboere	164	4.425
Afdelinger, der i spørgeskemaet angiver, at de ikke har nogen familieboliger	14	4.411

Herudover er der en række boligafdelinger, hvor vi ikke kan udregne deres andel inden for de forklarende baggrundsvariable, da vi ikke har den information, der skal til. Det betyder, at antallet af boligafdelinger, vi kan udregne andelen for, er mindre. Det drejer sig om, at der mangler information for:

- For 59 boligafdelinger har vi ikke information omkring de strukturelle karakteristika: kommunegruppe, boligart og primære opførelsesperiode
- Tre boligafdelinger, hvor vi ikke har information omkring indkomst og derfor ikke kan udregne deres andel i lavindkomstgruppen
- 657 boligafdelinger, hvor vi ikke har information omkring beskæftigelse og derfor ikke kan udregne andelen uden beskæftigelse

- 27 boligafdelinger, hvor vi ikke har data på uddannelse og dom for strafbart forhold og ikke kan udregne andelen uden kompetencegivende uddannelse og andel med en dom.

BILAGSTABEL B1.2

Repræsentativitet for boligafdelingerne: Oversigt over den samlede population af boligafdelinger, vores stikprøve og datagrundlaget for undersøgelsen. Særsilt for baggrundsvariable. Antal og procent.

	Samlede population		Samlede stikprøve		Datagrundlaget	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
<i>Kommunegrupper</i>						
Københavns og Frederiksberg Kommune	312	7	120	7	82	7
Hovedstadsområdet	582	13	255	16	190	17
Odense, Aarhus og Aalborg	649	15	257	16	164	15
Kommuner med byer over 20.000 indbyggere	1.613	37	598	36	396	35
Øvrige kommuner	1.196	27	411	25	294	26
I alt	4.352	99	1.641	100	1.126	100
<i>Primær opførelsesperiode</i>						
Før 1955	982	23	369	22	245	22
Mellem 1955 og 1975	1.296	30	544	33	374	33
Efter 1975	2.074	48	728	44	507	45
I alt	4.352	101	1.641	99	1.126	100
<i>Boligart</i>						
Etagebyggeri	2.364	54	962	59	664	59
Rækkehuse	1.419	33	476	29	315	28
Blandet byggeri	569	13	203	12	147	13
I alt	4.352	100	1.641	100	1.126	100
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>						
Under 10 pct.	1.614	37	548	33	382	34
Mellem 10 og 30 pct.	2.474	56	968	58	667	59
Over 30 pct.	320	7	144	9	91	8
I alt	4.408	100	1.660	100	1.140	101
<i>Andel uden beskæftigelse</i>						
Under 20 pct.	358	10	124	9	84	8
Mellem 20 og 40 pct.	2.252	60	901	62	654	65
Over 40 pct.	1.144	30	421	29	261	26
I alt	3.754	100	1.446	100	999	99

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B1.2 (FORTSAT)

	Samlede population		Samlede stikprøve		Datagrundlaget	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
<i>Andel uden kompetencegivende uddannelse</i>						
Under 35 pct.	418	10	146	9	96	8
Mellem 35 og 60 pct.	3.280	75	1.277	77	889	78
Over 60 pct.	686	16	234	14	154	14
I alt	4.384	101	1.657	100	1.139	100
<i>Andel enlige</i>						
Under 55 pct.	453	10	159	10	112	10
Mellem 55 og 80 pct.	2.591	59	1.000	60	695	61
Over 80 pct.	1.367	31	501	30	333	29
I alt	4.411	100	1.660	100	1.140	100
<i>Andel børnefamilier</i>						
Under 10 pct.	972	22	340	20	240	21
Mellem 10 og 30 pct.	2.191	50	842	51	572	50
Over 30 pct.	1.248	28	478	29	328	29
I alt	4.411	100	1.660	100	1.140	100
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>						
Ingen	376	9	115	7	77	7
Under 10 pct.	1.679	38	597	36	398	35
Mellem 10 og 25 pct.	1.469	33	562	34	398	35
Over 25 pct.	887	20	386	23	267	23
I alt	4.411	100	1.660	100	1.140	100
<i>Andel med en dom</i>						
Ingen	930	21	296	18	200	18
Under 2 pct.	586	13	219	13	153	13
Mellem 2 og 6 pct.	2.144	49	847	51	582	51
Over 6 pct.	724	17	295	18	204	18
I alt	4.384	100	1.657	100	1.139	100

Kilde: Registerdata.

BILAG 2 KAPITEL 5: UDFORDRINGER OG MÅLSÆTNINGER

FAKTORANALYSE

Den eksplorative faktoranalyse er repræsenteret i bilagstabel B3.1 og B3.2. Tabellerne viser det antal af faktorer, variablene samvarierer omkring. Her ses det, at der er tre faktorer i denne analyse. De tal, der står i tabellen, angiver, i hvilken grad de variable, der indgår i den samme faktor, samvarierer. Jo tættere dette tal er på 1, jo stærkere er samvariationen.

Det skal endvidere her fremhæves, at boligafdelinger, der har svaret 'ved ikke' i vurderingen af én eller flere af de behandlede udfordringer, udgår af faktoranalysen. Det samlede antal boligafdelinger i analysen er således 635 og dermed lidt over halvdelen af det samlede analysegrundlag igennem hovedparten af rapporten. Dermed kan denne analyse ikke ses som repræsentativ for hele analysegrundlaget. Men det er med til at give et billede af, hvordan udfordringerne samvarierer.

BILAGSTABEL B2.1

Eksplorativ faktoranalyse på udfordringer for boligafdelingerne i hovedstadsområdet samt i de store kommuner, Odense, Aarhus og Aalborg. Procent.

	Problemer med lejligheder	Strukturelle problemer	Problemer med omdømme og sammensætning
For mange små boliger	0,74		
Lejlighedssammensætningen er ensidig	0,78		
Ensidig søgning til boligafdelingen	0,41		
En del af lejlighederne har en dårlig/utidssvarende standard	0,42		
Problemer med at få udlejet 1-2-vær. lejligheder		0,62	
Problemer med at få udlejet 3-vær. lejligheder		0,84	
Problemer med at få udlejet lejligheder med 4 eller flere værelser		0,79	
Problemer med at få udlejet lejligheder med en høj husleje		0,81	
Boligområdets beliggenhed vanskeliggør udlejningen		0,68	
Boligområdets omdømme vanskeliggør udlejningen		0,46	0,57
Mange uden tilknytning til arbejdsmarkedet			0,69
Mange socialt udsatte voksne			0,87
Problemer med kriminalitet/hærværk			0,88
Mange utilpassede unge			0,90
Mange socialt udsatte børnefamilier			0,97

Anm.: Beregningsgrundlaget er 238 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

BILAGSTABEL B2.2

Eksplorativ faktoranalyse på udfordringer for boligafdelingerne i de mindre kommuner. Procent.

	Problem med lejligheder	Strukturelle udfordringer	Problemer med omdømme og sammensætning
For mange små boliger	0,66		
Lejlighedssammensætningen er ensidig	0,59		
Mange uden tilknytning til arbejdsmarkedet	0,57		
Ensidig søgning til boligafdelingen	0,55		
En del af lejlighederne har en dårlig/utidssvarende standard	0,45		
Problemer med at få udlejet 1-2-vær. lejligheder		0,55	
Problemer med at få udlejet 3-vær. lejligheder		0,86	
Problemer med at få udlejet lejligheder med 4 eller flere værelser		0,76	
Ingen ventelister		0,48	
Problemer med at få udlejet lejligheder med en høj husleje		0,64	
Boligområdets beliggenhed vanskeliggør udlejningen		0,59	
Boligområdets omdømme vanskeliggør udlejningen		0,44	0,53
Mange socialt udsatte voksne			0,64
Problemer med kriminalitet/hærværk			0,82
Mange utilpassede unge			0,93
Mange socialt udsatte børnefamilier			0,86

Anm.: Beregningsgrundlaget er 397 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

BILAGSTABEL B2.3

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad en række mål udgør de boligsociale mål for kommunen. Antal.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt
Boliger til rådighed for ældre	29	23	6	3	6	67
Boliger til rådighed for personer med handicap	27	24	8	1	7	67
En mere balanceret beboersammensætning	24	24	14	2	3	67
Boliger til rådighed for unge under uddannelse	21	24	12	5	5	67
Boliger til rådighed for andre socialt udsatte grupper	18	31	10	3	5	67
Boliger til rådighed for socialt udsatte unge	19	27	12	4	5	67
Boliger til rådighed for socialt udsatte børnefamilier	17	29	13	3	5	67
Boliger til rådighed for akut boligsøgende	16	27	12	6	6	67
Mindske andelen af ressourcesvage	15	29	16	2	5	67
Øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet	14	26	17	2	8	67
Boliger til rådighed for pendlere/tilflyttere	9	23	14	15	6	67
Mindske andel med etnisk minoritetsbaggrund	4	27	21	9	6	67

Anm.: Beregningsgrundlaget er 67 kommuner.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

BILAG 3 KAPITEL 6: ANVENDELSEN AF UDLEJNINGS- REDSKABERNE OG KRITERIERNE FOR UDLEJNING

KOMMUNAL ANVISNING

BILAGSTABEL B3.1

Boligafdelingerne fordelt efter, om kommunen aktuelt benytter kommunal anvisningsret i boligafdelingerne. Særskilt for baggrundsvARIABLE. Procent.

	Ja, bruger aktuelt	Har tidligere brugt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt	Antal afdelinger
Alle	62	12	19	7	100	1.129
<i>Kommunegrupper</i>						
Københavns og Frederiksberg Kommune	81	17	2	0	100	83
Hovedstadsområdet	93	4	1	2	100	189
Odense, Aarhus og Aalborg	63	9	18	10	100	160
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	52	17	23	8	100	402
Øvrige kommuner	49	12	32	8	100	295
<i>Afdelingsstørrelse</i>						
20-50 boliger/afd.	55	10	29	5	100	402
51-300 boliger/afd.	64	13	17	6	100	467
Over 300 boliger/afd.	68	15	9	9	100	254
<i>Boligart</i>						
Etagebyggeri	70	12	13	6	100	656
Rækkehuse	54	13	27	6	100	318
Blandet byggeri	45	14	30	12	100	125
<i>Primær opførelsesperiode</i>						
Før 1955	73	9	13	5	100	244
Mellem 1955 og 1975	64	12	17	7	100	365
Efter 1975	55	15	23	7	100	490
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>						
Under 10 pct.	58	11	26	5	100	377
Mellem 10 og 30 pct.	64	12	17	7	100	662
Over 30 pct.	58	21	12	9	100	90
<i>Andel uden beskæftigelse</i>						
Under 20 pct.	80	8	11	1	100	84
Mellem 20 og 40 pct.	68	12	16	5	100	646
Over 40 pct.	53	16	19	12	100	259
<i>Andel uden kompetencegivende uddannelse</i>						
Under 35 pct.	72	13	12	3	100	94
Mellem 35 og 60 pct.	64	12	17	7	100	881
Over 60 pct.	42	14	37	7	100	153
<i>Andel over 64 år</i>						
Under 10 pct.	62	15	15	7	100	239
Mellem 10 og 40 pct.	67	12	16	5	100	695
Over 40 pct.	43	11	36	10	100	195
<i>Andel børnefamilier</i>						
Under 10 pct.	48	16	28	8	100	240
Mellem 10 og 30 pct.	66	11	17	6	100	562
Over 30 pct.	65	12	17	6	100	327

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B3.1 (FORTSAT)

	Ja, bruger aktuelt	Har tidlige- re brugt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt	Antal afdelinger
<i>Andel enlige</i>						
Under 55 pct.	66	6	23	4	100	112
Mellem 55 og 80 pct.	64	12	18	6	100	685
Over 80 pct.	55	15	21	9	100	332
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>						
Ingen	44	12	42	3	100	77
Under 10 pct.	49	15	27	9	100	395
Mellem 10 og 25 pct.	73	9	14	4	100	393
Over 25 pct.	68	14	11	8	100	264
<i>Andel med en dom</i>						
Ingen	51	10	35	5	100	199
Under 2 pct.	61	11	22	7	100	152
Mellem 2 og 6 pct.	63	13	16	7	100	572
Over 6 pct.	69	13	12	6	100	203

Anm.: Samtlige forskelle er signifikante på et 5-pct.s-niveau.

Kilde: Spørgeskema fra boligorganisationer og registerdata.

BILAGSTABEL B3.2

Boligafdelingerne fordelt efter, hvor stor en andel af de ledige boliger kommunen kan anvise til. Særskilt for baggrundsvariable. Procent.

	Under 25 pct.	25 pct.	Over 25 pct.	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	16	58	18	7	100	696
<i>Kommunegrupper</i>						
Københavns og Frederiksberg Kommune	1	16	82	0	100	67
Hovedstadsområdet	3	70	27	0	100	176
Odense, Aarhus og Aalborg	5	83	3	9	100	101
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	27	54	4	14	100	208
Øvrige kommuner	30	53	8	9	100	144
<i>Afdelingsstørrelse</i>						
20-50 boliger/afd.	19	58	12	11	100	223
51-300 boliger/afd.	17	58	17	8	100	298
Over 300 boliger/afd.	12	58	27	3	100	172
<i>Boligart</i>						
Etagebyggeri	13	58	22	7	100	458
Rækkehuse	21	60	11	8	100	171
Blandet byggeri	21	55	9	14	100	56
<i>Primær opførelsesperiode</i>						
Før 1955	13	57	26	4	100	179
Mellem 1955 og 1975	18	56	14	11	100	235
Efter 1975	16	62	15	7	100	271
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>						
Under 10 pct.	19	64	12	6	100	220
Mellem 10 og 30 pct.	15	57	20	8	100	424
Over 30 pct.	13	44	29	13	100	52

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B3.2 (FORTSAT)

	Under 25 pct.	25 pct.	Over 25 pct.	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Andel uden beskæftigelse</i>						
Under 20 pct.	7	69	19	4	100	67
Mellem 20 og 40 pct.	15	60	18	7	100	439
Over 40 pct.	24	51	15	11	100	136
<i>Andel uden kompetencegivende uddannelse</i>						
Under 35 pct.	7	66	22	4	100	68
Mellem 35 og 60 pct.	17	58	18	7	100	563
Over 60 pct.	19	53	14	14	100	64
<i>Andel over 64 år</i>						
Under 10 pct.	14	51	24	11	100	148
Mellem 10 og 40 pct.	16	62	16	7	100	464
Over 40 pct.	24	51	19	6	100	84
<i>Andel børnefamilier</i>						
Under 10 pct.	23	47	24	5	100	116
Mellem 10 og 30 pct.	14	62	16	8	100	369
Over 30 pct.	15	58	18	8	100	211
<i>Andel enlige</i>						
Under 55 pct.	18	58	16	8	100	74
Mellem 55 og 80 pct.	13	62	16	9	100	440
Over 80 pct.	22	49	24	4	100	182
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>						
Ingen	24	56	21	0	100	34
Under 10 pct.	23	56	9	12	100	194
Mellem 10 og 25 pct.	13	67	15	6	100	288
Over 25 pct.	13	48	33	6	100	180
<i>Andel med en dom</i>						
Ingen	24	50	14	12	100	101
Under 2 pct.	17	61	13	9	100	92
Mellem 2 og 6 pct.	15	64	15	6	100	362
Over 6 pct.	12	48	32	8	100	140

Anm.: Samtlige variable med undtagelse af andel uden kompetencegivende uddannelse og andel af børnefamilier er signifikante på et 5-pct.s-niveau.

Kilde: Spørgeskema fra boligorganisationerne og registerdata.

BILAGSTABEL B3.3

Boligafdelingerne fordelt efter, om der er indgået en særlig aftale med kommunen om kommunal anvisning for boligafdelingen. Særsilt for baggrundvariable. Procent.

	Ja	Nej	Ved ikke	I alt	Antal afdelinger
Alle	7	89	7	100	695
<i>Kommunegrupper</i>					
Københavns og Frederiksberg Kommune	4	96	0	100	67
Hovedstadsområdet	6	90	4	100	176
Odense, Aarhus og Aalborg	3	91	6	100	101
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	6	89	5	100	208
Øvrige kommuner	14	84	2	100	144

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B3.3 (FORTSAT)

	Ja	Nej	Ved ikke	I alt	Antal afdelinger
<i>Afdelingsstørrelse</i>					
20-50 boliger/afd.	8	88	4	100	223
51-300 boliger/afd.	7	90	3	100	298
Over 300 boliger/afd.	6	90	4	100	172
<i>Boligart</i>					
Étagebyggeri	7	89	4	100	458
Rækkehuse	6	90	4	100	171
Blandet byggeri	7	89	4	100	56
<i>Primær opførelsesperiode</i>					
Før 1955	2	97	2	100	179
Mellem 1955 og 1975	9	86	5	100	235
Efter 1975	9	87	4	100	271
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>					
Under 10 pct.	8	90	2	100	220
Mellem 10 og 30 pct.	7	88	5	100	424
Over 30 pct.	6	90	4	100	52
<i>Andel uden beskæftigelse</i>					
Under 20 pct.	4	93	3	100	67
Mellem 20 og 40 pct.	6	90	4	100	439
Over 40 pct.	10	85	4	100	136
<i>Andel uden kompetencegivende uddannelse</i>					
Under 35 pct.	4	91	4	100	68
Mellem 35 og 60 pct.	7	90	3	100	563
Over 60 pct.	13	81	6	100	64
<i>Andel over 64 år</i>					
Under 10 pct.	6	86	7	100	148
Mellem 10 og 40 pct.	7	90	3	100	464
Over 40 pct.	11	88	1	100	84
<i>Andel børnefamilier</i>					
Under 10 pct.	8	91	1	100	116
Mellem 10 og 30 pct.	7	89	4	100	369
Over 30 pct.	7	88	5	100	211
<i>Andel enlige</i>					
Under 55 pct.	3	96	1	100	74
Mellem 55 og 80 pct.	8	88	4	100	440
Over 80 pct.	7	88	4	100	182
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>					
Ingen	6	91	3	100	34
Under 10 pct.	8	90	2	100	194
Mellem 10 og 25 pct.	6	90	4	100	288
Over 25 pct.	8	87	6	100	180
<i>Andel med en dom</i>					
Ingen	7	91	3	100	34
Under 2 pct.	6	90	2	100	194
Mellem 2 og 6 pct.	7	89	4	100	362
Over 6 pct.	8	87	5	100	140

Anm.: Kun følgende variable er signifikante på et 5-pct.s-niveau: andelen over 64 år, kommune grupper og primær opførelsesperiode.

Kilde: Spørgeskema fra boligorganisationerne og registerdata.

BILAGSTABEL B3.4

Boligafdelingerne fordelt efter det sidste år, hvor kommunerne benyttede den kommunale anvisningsret i de boligafdelinger, hvor kommunen tidligere har anvendt den kommunale anvisningsret. Procent.

År	Pct.
1990-2000	5
2001-2004	4
2005	5
2006	20
2007	4
2008	8
2009	16
2010	5
Ved ikke	34
I alt	100
Antal boligafdelinger	140

Kilde: Spørgeskema fra boligorganisationerne.

BILAGSTABEL B3.5

Kommunerne fordelt efter, om de benytter kommunal anvisningsret. Særskit for baggrundsvARIABLE. Antal.

	Ja, bruger aktuelt	Har tidligere brugt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt
Alle	53	6	2	6	67
<i>Kommunegrupper</i>					
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	22	0	0	0	22
Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	16	2	0	1	19
Øvrige kommuner	15	4	2	5	26
<i>Andel af almene boliger</i>					
Under 35 pct.	14	3	0	3	20
Mellem 35 og 50 pct.	21	1	1	2	25
Over 50 pct.	18	2	1	1	22
<i>Andel af boliger opført i perioden 1960 til 1980</i>					
Under 21 pct.	15	3	1	4	23
Mellem 21 og 31 pct.	15	2	1	1	19
Over 31 pct.	23	1	0	1	25
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>					
Under 16 pct.	24	0	0	0	24
Mellem 16 og 18 pct.	10	4	2	2	18
Over 18 pct.	19	2	0	4	25
<i>Andel uden beskæftigelse</i>					
Under 26 pct.	22	0	0	0	22
Mellem 26 og 32 pct.	17	3	1	1	22
Over 32 pct.	14	3	1	5	23

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B3.5 (FORTSAT)

	Ja, bruger aktuelt	Har tidligere brugt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt
<i>Andel uden en kompetencegivende uddannelse</i>					
Under 43 pct.	24	0	0	1	25
Mellem 43 og 49 pct.	15	1	0	1	17
Over 49 pct.	14	5	2	4	25
<i>Andel over 64 år</i>					
Under 21 pct.	19	2	0	0	21
Mellem 21 og 26 pct.	19	1	2	2	24
Over 26 pct.	15	3	0	4	22
<i>Andel børnefamilier</i>					
Under 17,5 pct.	15	4	1	3	23
Mellem 17,5 og 20,5 pct.z	16	2	1	3	22
Over 20,5 pct.	22	0	0	0	22
<i>Andel enlige</i>					
Under 72 pct.	24	0	0	0	24
Mellem 72 og 75 pct.	15	2	1	3	21
Over 75 pct.	14	4	1	3	22
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>					
Under 11 pct.	15	4	0	3	22
Mellem 11 og 16 pct.	15	2	1	3	21
Over 16 pct.	23	0	1	0	24
<i>Andel med en dom</i>					
Under 2,7 pct.	17	2	1	2	22
Mellem 2,7 og 3,2 pct.	19	1	0	3	23
Over 3,2 pct.	17	3	1	1	22

Anm.: Andel i lavindkomstgruppe, andel uden beskæftigelse, andelen uden kompetencegivende uddannelse og kommune-grupperne er signifikante på et 5-pct.s-niveau, de øvrige variable er ikke signifikante.

Kilde: Spørgeskema fra kommuner og registerdata.

BILAGSTABEL B3.6

Kommunerne fordelt efter, hvor stor en andel af ledige boliger i de almene bolig-afdelinger i kommunen det typisk er aftalt, at kommunen kan anvise til. Antal.

Andel det typisk er aftalt	Antal
10	2
12	2
13	1
16	1
25	32
33	3
70	1
100	1
Ved ikke	10
I alt	53

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

BILAGSTABEL B3.7

Kommuner fordelt efter, om de har en aftale om at anvise til en højere andel end 25 pct. af de ledige boliger i en eller flere boligafdelinger. Antal.

	Ja	Nej	Ved ikke	I alt
Alle	23	25	5	53

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

BILAGSTABEL B3.8

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad en række forhold er vigtige, når en borger anvises til en bolig af kommunen. Antal.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt
Har et eller flere hjemmeboende børn	23	18	6	5	0	52
Er enlig	5	4	30	12	1	52
Er pendler eller tilflytter til kommunen	5	6	10	31	0	52
Er ældre	11	13	10	13	5	52
Er akut boligsøgende pga. skilsmisse, konkurs e.l.	15	25	10	2	0	52
Er flygtning	29	9	7	4	3	52
Er udsat fra kriminalforsorgen	14	24	9	4	1	52
Er hjemløs	19	22	7	3	1	52
Er sat ud af sin tidligere bolig	12	19	18	2	1	52
Er misbruger	7	21	15	6	3	52
Er aktiv misbruger i behandling	6	10	12	18	6	52
Er psykisk syg	13	22	10	5	2	52
Er ung med sociale problemer	16	23	9	4	0	52
Har et handicap	19	19	8	4	2	52

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne

FLEKSIBEL UDLEJNING

BILAGSTABEL B3.9

Boligafdelinger fordelt efter, om der aktuelt benyttes fleksibel udlejning i boligafdelingen. Særskilt for baggrundsvariable. Procent.

	Ja, bruger aktuelt	Har tidligere brugt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt	Antal afdelinger
Alle	30	4	57	9	100	1129
<i>Kommunegrupper</i>						
Københavns og Frederiksberg Kommune	94	1	4	1	100	83
Hovedstadsområdet	28	2	61	10	100	189
Odense, Aarhus og Aalborg	14	1	79	7	100	160
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	29	10	50	11	100	402
Øvrige kommuner	23	1	68	8	100	295

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B3.9 (FORTSAT)

	Ja, bruger aktuelt	Har tidligere brugt	Har aldrig brugt	Ved ikke I alt	Antal afdelinger
<i>Afdelingsstørrelse</i>					
20-50 boliger/afd.	27	3	63	7 100	402
51-300 boliger/afd.	31	4	55	9 100	467
Over 300 boliger/afd.	32	6	52	10 100	254
<i>Boligart</i>					
Etagebyggeri	34	5	52	8 100	656
Rækkehuse	25	3	67	6 100	318
Blandet byggeri	23	3	57	17 100	125
<i>Primær opførelsesperiode</i>					
Før 1955	36	6	49	9 100	244
Mellem 1955 og 1975	29	4	56	10 100	365
Efter 1975	28	3	61	8 100	490
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>					
Under 10 pct.	24	3	65	8 100	377
Mellem 10 og 30 pct.	31	5	55	9 100	662
Over 30 pct.	40	8	43	9 100	90
<i>Andel uden beskæftigelse</i>					
Under 20 pct.	29	4	57	11 100	84
Mellem 20 og 40 pct.	31	5	56	9 100	646
Over 40 pct.	29	4	55	12 100	259
<i>Andel uden kompetencegivende uddan- nelse</i>					
Under 35 pct.	21	6	64	9 100	94
Mellem 35 og 60 pct.	32	4	55	9 100	881
Over 60 pct.	24	2	67	7 100	153
<i>Andel over 64 år</i>					
Under 10 pct.	38	5	49	8 100	239
Mellem 10 og 40 pct.	28	5	58	9 100	695
Over 40 pct.	25	2	67	7 100	195
<i>Andel børnefamilier</i>					
Under 10 pct.	31	2	59	8 100	240
Mellem 10 og 30 pct.	26	5	60	10 100	562
Over 30 pct.	35	5	52	8 100	327
<i>Andel enlige</i>					
Under 55 pct.	29	4	58	8 100	112
Mellem 55 og 80 pct.	31	4	57	8 100	685
Over 80 pct.	28	4	58	10 100	332
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>					
Ingen	23	3	69	5 100	77
Under 10 pct.	23	5	64	9 100	395
Mellem 10 og 25 pct.	24	4	61	11 100	393
Over 25 pct.	50	5	39	6 100	264
<i>Andel med en dom</i>					
Ingen	25	3	66	6 100	199
Under 2 pct.	24	5	59	13 100	152
Mellem 2 og 6 pct.	29	5	57	9 100	574
Over 6 pct.	41	3	48	8 100	203

Anm.: Alle variablene med undtagelse af andel uden beskæftigelse og andel af enlige er signifikante på et 5-pct.s-niveau.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B3.10

Boligafdelingerne fordelt efter, hvilke begrundelser der har betydning for, at fleksibel udlejning anvendes i boligafdelingen. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt
At øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet	39	22	13	22	4	100
At mindske andelen af ressourcetsvage beboere	21	34	16	25	4	100
At forbedre mulighederne for at få en bolig for tilflyttere og/eller pendlere	30	32	11	23	3	100
At give særlige muligheder for bestemte grupper	25	37	13	23	3	100

Anm.: Beregningsgrundlaget er 333 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

BILAGSTABEL B3.11

Boligafdelingerne fordelt efter begrundelsen for, at reglerne om fleksibel udlejning ikke længere eller aldrig har været anvendt i boligafdelingerne. Særsklit for baggrundsvariable. Procent.

	Boligafdelingen ønsker ikke at benytte reglerne	Kommunen ønsker ikke at benytte reglerne	Der er korte/ingen ventelister i afdelingen	Der er ikke behov for at anvende reglerne
Alle	17	6	9	59
Andel i lavindkomstgruppen	20	7	14	52
Under 10 pct.	13	13	13	41
<i>Mellem 10 og 30 pct.</i>				
Over 30 pct.	25	4	2	47
Andel uden beskæftigelse	18	7	10	56
Under 20 pct.	16	8	19	47
<i>Mellem 20 og 40 pct.</i>				
Over 40 pct.	12	0	3	53
Andel uden kompetencegivende uddannelse	20	8	12	55
Under 35 pct.	12	5	20	48
<i>Mellem 35 og 60 pct.</i>				
Over 60 pct.	17	9	14	44
Andel over 64 år	19	6	12	56
Under 10 pct.	17	7	12	54
<i>Mellem 10 og 40 pct.</i>				
Over 40 pct.	18	4	11	60
Andel børnefamilier	19	9	13	52
Under 10 pct.	17	5	13	51
<i>Mellem 10 og 30 pct.</i>				
Over 30 pct.	24	7	7	49
Andel enlige	19	7	11	58
Under 55 pct.	15	7	16	46

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B3.11 (FORTSAT)

	Boligafdelingen ønsker ikke at benytte reglerne	Kommunen ønsker ikke at benytte reglerne	Der er korte/ingen ventelister i afdelingen	Der er ikke behov for at anvende reglerne
<i>Mellem 55 og 80 pct.</i>				
Over 80 pct.	9	9	16	60
Andel med anden etnisk baggrund	19	6	11	55
Ingen	22	6	11	53
Under 10 pct.	12	12	18	49
<i>Mellem 10 og 25 pct.</i>				
Over 25 pct.	14	4	12	54
Andel med en dom	19	8	10	57
Ingen	19	7	13	53
Under 2 pct.	20	10	15	51
<i>Mellem 2 og 6 pct.</i>				
Over 6 pct.	16	7	13	56
Afdelingsstørrelse	20	6	13	55
20-50 boliger/afd.	20	9	12	46
<i>51-300 boliger/afd.</i>				
Over 300 boliger/afd.	20	7	12	53
Boligart	15	6	12	56
Etagebyggeri	17	12	16	51
<i>Rækkehuse</i>				
Blandet byggeri	21	6	8	57
Primær opførelsesperiode	21	7	12	55
Før 1955	15	8	15	51
Mellem 1955 og 1975	17	6	9	59
Efter 1975	20	7	14	52

Anm.: N = 696.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B3.12

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad en række grupper tilgodeses ved fleksibel udlejning i boligafdelingen. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Børnefamilier	9	26	8	51	6	100	334
Ældre	16	36	8	35	5	100	334
Borgere i beskæftigelse	35	21	5	33	6	100	334
Pendlere og/el. tilflyttere	38	29	6	23	4	100	334
Akut boligsøgende	17	31	7	40	5	100	334
Personer med handicap	7	21	17	49	6	100	334
Unge under uddannelse	9	27	12	47	5	100	334
Andre unge, der bor inden for kommunens grænser	4	24	13	53	6	100	334

Anm.: Beregningsgrundlaget er 334 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

BILAGSTABEL B3.13

Kommunerne fordelt efter, om de anvender eller tidligere har anvendt fleksibel udlejning. Særskilt for baggrundsvARIABLE. Procent.

	Ja, bruger aktuelt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt
Alle	32	16	15	63
<i>Kommunegrupper</i>				
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	15	3	2	20
Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	13	5	0	18
Øvrige kommuner	4	8	13	25
<i>Andel af almene boliger</i>				
Under 35 pct.	2	8	9	19
Mellem 35 og 50 pct.	15	5	2	22
Over 50 pct.	15	3	4	22
<i>Andel af boliger opført i perioden 1960 til 1980</i>				
Under 21 pct.	4	9	9	22
Mellem 21 og 31 pct.	10	3	4	17
Over 31 pct.	18	4	2	24
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>				
Under 16 pct.	14	4	5	23
Mellem 16 og 18 pct.	7	4	6	17
Over 18 pct.	11	8	4	23
<i>Andel uden beskæftigelse</i>				
Under 26 pct.	15	3	2	20
Mellem 26 og 32 pct.	13	5	4	22
Over 32 pct.	4	8	9	21
<i>Andel uden en kompetencegivende uddannelse</i>				
Under 43 pct.	18	4	1	23
Mellem 43 og 49 pct.	8	5	4	17
Over 49 pct.	6	7	10	23
<i>Andel over 64 år</i>				
Under 21 pct.	16	3	1	20
Mellem 21 og 26 pct.	12	5	6	23
Over 26 pct.	4	8	8	20
<i>Andel børnefamilier</i>				
Under 17,5 pct.	9	6	6	21
Mellem 17,5 og 20,5 pct.	9	6	6	21
Over 20,5 pct.	14	4	3	21
<i>Andel enlige</i>				
Under 72 pct.	16	4	2	22
Mellem 72 og 75 pct.	10	6	5	21
Over 75 pct.	6	6	8	20
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>				
Under 11 pct.	3	9	8	20
Mellem 11 og 16 pct.	10	3	7	20
Over 16 pct.	19	4	0	23

(Fortsættes):

BILAGSTABEL B3.13 (FORTSAT)

	Ja, bruger aktuelt	Har aldrig brugt	Ved ikke	I alt
<i>Andel med en dom</i>				
Under 2,7 pct.	11	5	4	20
Mellem 2,7 og 3,2 pct.	10	5	7	22
Over 3,2 pct.	11	6	4	21

Anm.: Variablene kommunegrupper, andel af almene boliger, andelen af boliger opført i perioden 1960 til 1980, andelen uden beskæftigelse, uden kompetencegivende uddannelse og med anden etnisk baggrund er signifikante på et 5-pct.s-niveau. De øvrige variable er ikke signifikante.

Kilde: Spørgeskema til kommunerne og registerdata.

BILAGSTABEL B3.14

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad en række forhold er vigtige, når reglerne om fleksibel udlejning for familieboliger anvendes i almene boligafdelinger i kommunen. Antal.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt
Øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet	13	7	4	5	2	31
Mindske andelen af ressourcesvage beboere	7	10	3	6	5	31
Forbedre mulighederne for tilflyttere og/eller pendlere	15	5	5	3	3	31
Give særlige muligheder for bestemte grupper	11	8	7	2	3	31
Skabe plads til socialt udsatte borgere i andre boligafdelinger i kommunen	4	6	7	9	5	31
Forebygge/modvirke ekstraordinær tilflytning fra andre kommuner af socialt udsatte	2	6	8	10	5	31

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

BILAGSTABEL B3.15

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad en række forhold anvendes som kriterier for fleksibel udlejning af familieboliger. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt
Børnefamilier	11	7	2	5	2	27
Ældre	8	8	6	2	3	27
Borgere i beskæftigelse	10	7	3	4	3	27
Pendlere eller tilflyttere til kommunen	15	3	4	3	2	27
Akut boligsøgende pga. skilsmisse, konkurs e.l.	10	7	1	6	3	27
Borgere med handicap	4	4	7	6	6	27
Unge under uddannelse	10	7	3	5	2	27
Andre unge, der bor inden for kommunens grænser	4	6	6	7	4	27

Anm.: Beregningsgrundlaget er 27 kommuner.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

BEBOERMAKSIMUM

BILAGSTABEL B3.16

Boligafdelingerne fordelt efter, om der benyttes beboermaksimum i boligafdelingen. Særskilt for baggrundsvariable. Procent.

	Ja	Nej	Ved ikke	I alt	Antal afdelinger
Alle	36	59	5	100	1.140
<i>Kommunegrupper</i>					
Københavns og Frederiksberg Kommune	33	65	2	100	83
Hovedstadsområdet	34	61	5	100	190
Odense, Aarhus og Aalborg	26	70	4	100	166
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	43	53	4	100	404
Øvrige kommuner	34	60	5	100	297
<i>Afdelingsstørrelse</i>					
20-50 boliger/afd.	34	60	6	100	404
51-300 boliger/afd.	33	63	4	100	473
Over 300 boliger/afd.	44	52	4	100	257
<i>Boligart</i>					
Etagebyggeri	35	61	4	100	663
Rækkehuse	39	57	5	100	319
Blandet byggeri	32	59	9	100	127
<i>Primær opførelsesperiode</i>					
Før 1955	32	63	5	100	245
Mellem 1955 og 1975	37	58	4	100	369
Efter 1975	37	59	5	100	495
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>					
Under 10 pct.	38	58	4	100	382
Mellem 10 og 30 pct.	35	60	5	100	667
Over 30 pct.	34	60	5	100	91
<i>Andel uden beskæftigelse</i>					
Under 20 pct.	33	60	7	100	84
Mellem 20 og 40 pct.	35	61	4	100	654
Over 40 pct.	37	59	5	100	261
<i>Andel uden kompetencegivende uddannelse</i>					
Under 35 pct.	39	53	8	100	96
Mellem 35 og 60 pct.	36	60	4	100	889
Over 60 pct.	35	60	5	100	154
<i>Andel over 64 år</i>					
Under 10 pct.	37	60	4	100	240
Mellem 10 og 40 pct.	35	60	5	100	704
Over 40 pct.	39	56	5	100	196
<i>Andel børnefamilier</i>					
Under 10 pct.	36	60	4	100	240
Mellem 10 og 30 pct.	35	59	5	100	572
Over 30 pct.	37	59	4	100	328

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B3.16 (FORTSAT)

	Ja	Nej	Ved ikke	I alt	Antal afdelinger
<i>Andel enlige</i>					
Under 55 pct.	32	63	5	100	112
Mellem 55 og 80 pct.	36	60	4	100	695
Over 80 pct.	38	57	5	100	333
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>					
Ingen	36	60	4	100	77
Under 10 pct.	35	59	6	100	398
Mellem 10 og 25 pct.	37	59	5	100	398
Over 25 pct.	36	61	3	100	267
<i>Andel med en dom</i>					
Ingen	38	58	5	100	200
Under 2 pct.	35	59	7	100	153
Mellem 2 og 6 pct.	35	61	4	100	582
Over 6 pct.	38	58	4	100	204

Anm.: Variablene kommunegruppe og afdelingsstørrelse er signifikante på et 5-pct.s-niveau, de øvrige variable er ikke signifikante.

Kilde: Spørgeskema fra boligorganisationerne og registerdata.

OFFENTLIG ANNONCERING

BILAGSTABEL B3.17

Boligafdelingerne fordelt efter, om der aktuelt anvendes, tidligere eller aldrig har været anvendt kombineret udlejning i boligafdelingen. Særsilt for baggrundsva-
riable. Procent.

	Ja, bruger aktuelt	Har overvejet at bruge	Har aldrig brugt og overvejer ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	5	2	79	14	100	1.127
<i>Kommunegrupper</i>						
Københavns og Frederiks- berg Kommune	5	1	69	25	100	83
Hovedstadsområdet	2	1	80	16	100	188
Odense, Aarhus og Aalborg	1	1	89	9	100	160
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	5	3	79	12	100	402
Øvrige kommuner	7	4	77	13	100	294
<i>Afdelingsstørrelse</i>						
20-50 boliger/afd.	4	1	83	12	100	402
51-300 boliger/afd.	6	3	79	13	100	466
Over 300 boliger/afd.	4	4	75	17	100	253
<i>Boligart</i>						
Etagebyggeri	4	2	79	15	100	655
Rækkehuse	3	3	83	11	100	318
Blandet byggeri	5	4	78	13	100	125

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B3.17 (FORTSAT)

	Ja, bruger aktuelt	Har overvejet at bruge	Har aldrig brugt og overvejer ikke	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Primær opførelsesperiode</i>						
Før 1955	1	2	83	14	100	244
Mellem 1955 og 1975	5	3	79	13	100	364
Efter 1975	4	3	79	14	100	490
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>						
Under 10 pct.	3	1	83	13	100	377
Mellem 10 og 30 pct.	5	3	78	14	100	660
Over 30 pct.	9	3	76	12	100	90
<i>Andel uden beskæftigelse</i>						
Under 20 pct.	2	0	79	19	100	84
Mellem 20 og 40 pct.	3	2	83	12	100	644
Over 40 pct.	9	4	69	18	100	259
<i>Andel uden kompetencegivende uddannelse</i>						
Under 35 pct.	1	0	78	21	100	94
Mellem 35 og 60 pct.	4	2	81	13	100	879
Over 60 pct.	10	7	69	14	100	153
<i>Andel over 64 år</i>						
Under 10 pct.	4	3	77	16	100	239
Mellem 10 og 40 pct.	4	2	80	14	100	693
Over 40 pct.	7	4	79	10	100	195
<i>Andel børnefamilier</i>						
Under 10 pct.	7	4	80	10	100	240
Mellem 10 og 30 pct.	4	2	79	15	100	560
Over 30 pct.	4	3	79	15	100	327
<i>Andel enlige</i>						
Under 55 pct.	0	2	87	12	100	112
Mellem 55 og 80 pct.	4	2	81	13	100	683
Over 80 pct.	8	3	73	17	100	332
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>						
Ingen	4	6	82	8	100	77
Under 10 pct.	4	3	81	12	100	395
Mellem 10 og 25 pct.	4	1	80	15	100	392
Over 25 pct.	7	3	75	15	100	263
<i>Andel med en dom</i>						
Ingen	5	3	80	12	100	199
Under 2 pct.	4	2	79	15	100	151
Mellem 2 og 6 pct.	5	2	80	13	100	573
Over 6 pct.	5	3	77	15	100	203

Anm.: Forskellen i variablene kommune-grupper, andel uden beskæftigelse, uden kompetencegivende uddannelse, enlige og anden etnisk baggrund er signifikante på et 5-pct.s-niveau, de øvrige er ikke.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

BILAGSTABEL B3.18

Boligafdelingerne fordelt efter, hvilke grupper de prioriterer, når ledige boliger udlejes efter offentlig annoncering. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt
Børnefamilier	19	10	8	44	19	100
Ældre	15	12	6	46	21	100
Borgere i beskæftigelse	27	10	4	44	15	100
Pendlere og/eller tilflyttere til kommunen	29	13	4	40	13	100
Akut boligsøgende	27	15	4	42	12	100
Personer med handicap	27	15	6	37	15	100
Unge under uddannelse	23	15	4	42	15	100
Unge, der bor inden for kommunens grænser	21	13	4	44	17	100

Anm.: Beregningsgrundlaget er 52 boligafdelinger.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

BILAG 4 KAPITEL 7: VENDELISTE OG VENTETID

BILAGSTABEL B4.1

Kommunerne fordelt efter antal borgere, der aktuelt venter på at få anvist en bolig i kommunen. Særsilt for baggrundvariable. Antal.

	0-24 borgere	25-99 borgere	100 borgere eller flere	Ved ikke	I alt
Alle	22	11	15	4	52
<i>Kommunegrupper</i>					
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	4	4	12	2	22
Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	7	6	2	1	16
Øvrige kommuner	11	1	1	1	14
<i>Andel af almene boliger</i>					
Under 35 pct.	9	1	1	3	14
Mellem 35 og 50 pct.	9	6	4	1	20
Over 50 pct.	4	4	10	0	18
<i>Andel af boliger opført i perioden 1955 til 1975</i>					
Under 21 pct.	9	3	1	2	15
Mellem 21 og 31 pct.	7	3	3	1	14
Over 31 pct.	6	5	11	1	23

Anm.: Variablene kommunegrupper og andel af almene boliger er signifikante på et 5-pct.s-niveau, den sidste variabel er ikke.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne og registerdata.

BILAGSTABEL B4.2

Kommunerne fordelt efter, om der er særlige grupper af borgere, der generelt oplever kortere eller længere ventetid. Særsilt på baggrundvariable. Antal.

	Ja	Nej	Ved ikke	I alt
Alle	27	19	6	52
<i>Kommunegrupper</i>				
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	13	6	3	22
Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	10	5	1	16
Øvrige kommuner	4	8	2	14
<i>Andel af almene boliger</i>				
Under 35 pct.	5	7	2	14
Mellem 35 og 50 pct.	11	6	3	20
Over 50 pct.	11	6	1	18
<i>Andel af boliger opført i perioden 1955 til 1975</i>				
Under 21 pct.	6	7	2	15
Mellem 21 og 31 pct.	7	5	2	14
Over 31 pct.	14	7	2	23

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne og registerdata.

BILAGSTABEL B4.3

Boligafdelingerne fordelt efter den gennemsnitlige ventetid ved fleksibel udlejning for den største gruppe familieboliger. Særsomt for udvalgte baggrundsvariable.

Procent.

	Mellem 0 og 6 mdr.	Mellem 6 og 12 mdr.	Mellem 1 og 5 år	5 år eller derover	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	8	7	29	32	24	100	334
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiks- berg Kommune	0	0	18	62	21	100	78
Hovedstadsområdet	2	14	41	29	14	100	51
Odense, Aarhus og Aalborg	18	9	23	27	23	100	22
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	14	7	30	23	26	100	115
Øvrige kommuner	9	10	32	18	31	100	68
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	6	4	28	36	27	100	107
51-300 boliger/afd.	7	8	28	32	26	100	145
Over 300 boliger/afd.	14	11	31	30	15	100	81
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	8	9	27	32	23	100	222
Rækkehuse	9	3	27	36	26	100	78
Blandet byggeri	7	7	34	28	24	100	29
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	5	8	22	49	17	100	88
Mellem 1955 og 1975	12	10	30	23	25	100	105
Efter 1975	7	4	31	29	28	100	136
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>							
Under 10 pct.	9	8	27	29	27	100	91
Mellem 10 og 30 pct.	8	6	31	34	21	100	207
Over 30 pct.	8	11	19	33	28	100	36
<i>Andel uden beskæftigelse</i>							
Under 20 pct.	4	4	21	29	42	100	24
Mellem 20 og 40 pct.	7	9	31	33	20	100	199
Over 40 pct.	13	7	25	29	26	100	76
<i>Andel uden kompetencegivende uddannelse</i>							
Under 35 pct.	0	5	10	55	30	100	20
Mellem 35 og 60 pct.	7	7	30	32	24	100	277
Over 60 pct.	19	11	33	19	17	100	36
<i>Andel over 64 år</i>							
Under 10 pct.	11	8	28	36	18	100	90
Mellem 10 og 40 pct.	7	8	29	30	26	100	196
Over 40 pct.	6	2	29	35	27	100	48
<i>Andel børnefamilier</i>							
Under 10 pct.	7	5	27	39	23	100	75
Mellem 10 og 30 pct.	7	8	28	31	26	100	144
Over 30 pct.	10	8	31	30	21	100	115

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B4.3 (FORTSAT)

	Mellem 0 og 6 mdr.	Mellem 6 og 12 mdr.	Mellem 12 og 5 år	5 år eller derover	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Andel enlige</i>							
Under 55 pct.	6	0	18	61	15	100	33
Mellem 55 og 80 pct.	8	9	30	28	25	100	208
Over 80 pct.	10	5	30	32	23	100	93
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>							
Ingen	6	6	39	28	22	100	18
Under 10 pct.	5	8	28	30	28	100	92
Mellem 10 og 25 pct.	9	9	28	34	20	100	93
Over 25 pct.	10	6	28	33	23	100	131
<i>Andel med en dom</i>							
Ingen	12	2	33	31	22	100	49
Under 2 pct.	8	3	17	50	22	100	36
Mellem 2 og 6 pct.	5	11	32	27	24	100	165
Over 6 pct.	11	5	25	35	24	100	83

Anm.: Variablene kommunegrupper, primær opfølgelsesperiode, andel uden kompetencegivende uddannelse og andel enlige er signifikante på et 5-pct.s-niveau, de øvrige variable er ikke.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B4.4

Boligafdelingerne fordelt efter den gennemsnitlige ventetid ved fleksibel udlejning for den næststørste gruppe familieboliger. Særskilt for udvalgte baggrundsvariable. Procent.

	Mellem 0 og 6 mdr.	Mellem 6 og 12 mdr.	Mellem 12 og 5 år	5 år eller derover	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	8	7	28	29	27	100	334
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	1	0	18	59	22	100	78
Hovedstadsområdet	2	14	41	27	16	100	51
Odense, Aarhus og Aalborg Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	14	5	23	27	32	100	22
Øvrige kommuner	16	7	31	17	30	100	115
	7	12	28	18	35	100	68
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	8	4	23	32	33	100	107
51-300 boliger/afd.	6	6	30	30	28	100	145
Over 300 boliger/afd.	14	14	32	23	17	100	81
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	9	9	27	29	26	100	222
Rækkehuse	10	4	27	29	29	100	78
Blandet byggeri	3	7	31	28	31	100	29
<i>Primær opfølgelsesperiode</i>							
Før 1955	7	8	23	41	22	100	88
Mellem 1955 og 1975	11	10	31	18	29	100	105
Efter 1975	7	4	28	30	30	100	136

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B4.4 (FORTSAT)

	Mellem 0 og 6 mdr.	Mellem 6 og 12 mdr.	Mellem 12 og 18 mdr.	19 år eller derover	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Andel i lavindkomstgruppen</i>							
Under 10 pct.	10	8	26	24	32	100	91
Mellem 10 og 30 pct.	8	7	31	30	25	100	207
Over 30 pct.	8	8	19	36	28	100	36
<i>Andel uden beskæftigelse</i>							
Under 20 pct.	4	4	17	33	42	100	24
Mellem 20 og 40 pct.	7	8	33	30	23	100	199
Over 40 pct.	8	11	22	30	29	100	76
<i>Andel uden kompetencegivende uddannelse</i>							
Under 35 pct.	5	5	10	50	30	100	20
Mellem 35 og 60 pct.	7	8	30	29	27	100	277
Over 60 pct.	22	6	31	19	22	100	36
<i>Andel over 64 år</i>							
Under 10 pct.	10	7	26	38	20	100	90
Mellem 10 og 40 pct.	7	9	30	27	29	100	196
Over 40 pct.	13	2	29	23	33	100	48
<i>Andel børnefamilier</i>							
Under 10 pct.	16	3	28	29	24	100	75
Mellem 10 og 30 pct.	5	8	30	27	30	100	144
Over 30 pct.	8	9	27	31	25	100	115
<i>Andel enlige</i>							
Under 55 pct.	12	0	18	45	24	100	33
Mellem 55 og 80 pct.	6	10	29	27	28	100	208
Over 80 pct.	12	4	31	27	26	100	93
<i>Andel med anden etnisk baggrund</i>							
Ingen	11	6	33	28	22	100	18
Under 10 pct.	10	7	27	24	33	100	92
Mellem 10 og 25 pct.	6	9	30	30	25	100	93
Over 25 pct.	8	7	27	32	25	100	131
<i>Andel med en dom</i>							
Ingen	14	4	29	27	27	100	49
Under 2 pct.	6	3	17	44	31	100	36
Mellem 2 og 6 pct.	7	11	34	21	27	100	165
Over 6 pct.	8	4	23	39	27	100	83

Anm.: Variablene kommunegrupper, primær opfølgelsesperiode, andel uden kompetencegivende uddannelse og andel enlige er signifikante på et 5-pct.s-niveau, de øvrige variable er ikke.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAG 5 KAPITEL 8: VURDERING AF UDLEJNINGSREDSKABERNE

BILAGSTABEL B5.1

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at udlejningsredskaberne samlet set bidrager til en række forhold i boligafdelingen.

Særskilt for grad af udsathed. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Skaber en mere balanceret beboersammensætning</i>							
Høj grad af udsathed	15	32	16	17	19	100	198
Høj/mellem grad af udsathed	12	25	18	24	22	100	293
Mellem/lav grad af udsathed	5	24	17	23	30	100	296
Lav grad af udsathed	8	19	20	28	25	100	198
<i>Øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet</i>							
Høj grad af udsathed	19	22	20	16	23	100	198
Høj/mellem grad af udsathed	12	20	19	25	25	100	293
Mellem/lav grad af udsathed	4	15	20	28	33	100	296
Lav grad af udsathed	6	16	22	30	26	100	198
<i>Modvirker en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage</i>							
Høj grad af udsathed	12	28	18	20	22	100	198
Høj/mellem grad af udsathed	8	23	18	27	25	100	293
Mellem/lav grad af udsathed	3	16	20	28	33	100	296
Lav grad af udsathed	3	17	23	33	24	100	198
<i>Gør det sværere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov</i>							
Høj grad af udsathed	6	22	22	23	27	100	198
Høj/mellem grad af udsathed	4	17	21	32	25	100	293
Mellem/lav grad af udsathed	2	9	26	30	34	100	296
Lav grad af udsathed	3	12	22	36	27	100	198

Anm.: Samtlige variable er signifikante.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B5.2

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne mener, at udlejningsredskaberne medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i afdelingen. Særskilt for baggrundsvariable. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	10	24	18	24	25	100	1125
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	34	63	1	1	1	100	83
Hovedstadsområdet	13	32	17	14	23	100	188
Odense, Aarhus og Aalborg	8	22	24	21	25	100	160
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	7	16	14	32	31	100	400
Øvrige kommuner	5	20	24	27	24	100	294
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	8	20	19	28	25	100	400
51-300 boliger/afd.	10	25	18	23	24	100	466
Over 300 boliger/afd.	11	29	15	19	25	100	253
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	11	27	17	22	23	100	655
Rækkehuse	7	23	16	26	27	100	316
Blandet byggeri	6	12	26	26	30	100	125
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	7	30	16	25	22	100	244
Mellem 1955 og 1975	11	26	18	23	22	100	364
Efter 1975	10	19	19	24	28	100	488

Anm.: Samtlige forskelle er signifikante på et 5-pct.s-niveau med undtagelse af primær opførelsesperiode.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

BILAGSTABEL B5.3

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne mener, at udlejningsredskaberne medvirker til at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet i afdelingen. Særskilt for baggrundsvariable. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	49	47	2	0	1	100	83
Hovedstadsområdet	13	25	16	20	26	100	188
Odense, Aarhus og Aalborg	6	21	23	24	26	100	160
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	5	8	20	32	35	100	400
Øvrige kommuner	3	15	27	30	26	100	294

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B5.3 (FORTSAT)

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	6	14	21	31	28	100	400
51-300 boliger/afd.	9	19	21	25	26	100	466
Over 300 boliger/afd.	13	19	17	21	29	100	253
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	12	20	18	25	26	100	655
Rækkehuse	5	17	21	28	29	100	316
Blandet byggeri	6	6	31	26	30	100	125
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	10	23	18	25	24	100	244
Mellem 1955 og 1975	9	19	22	25	25	100	364
Efter 1975	9	14	20	27	30	100	488

Anm.: Samtlige forskelle er signifikante på et 5-pct.s-niveau med undtagelse af primær opførelsesperiode.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

BILAGSTABEL B5.4

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne mener, at udlejningsredskaberne medvirker til at modvirke en høj og/eller stigende andel af resourcesvage borgere i afdelingen. Særskkilt for udvalgte baggrundsvariable. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	6	20	20	28	27	100	1125
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	33	59	5	1	2	100	83
Hovedstadsområdet	6	32	16	19	26	100	188
Odense, Aarhus og Aalborg	2	22	25	26	25	100	160
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	4	8	19	36	34	100	400
Øvrige kommuner	3	15	26	31	26	100	294
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	4	14	21	34	27	100	400
51-300 boliger/afd.	6	22	21	27	25	100	466
Over 300 boliger/afd.	8	23	17	21	30	100	253
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	8	22	18	27	25	100	655
Rækkehuse	3	18	21	30	28	100	316
Blandet byggeri	2	12	26	30	29	100	125
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	6	25	19	28	23	100	244
Mellem 1955 og 1975	6	22	19	29	24	100	364
Efter 1975	6	16	21	27	30	100	488

Anm.: Alle variable er signifikante på et 5-pct.s-niveau.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B5.5

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne mener, at udlejningsredskaberne gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov i afdelingen. Særskilt for udvalgte baggrundsvARIABLE. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	23	48	10	1	18	100	83
Hovedstadsområdet	3	23	22	21	31	100	188
Odense, Aarhus og Aalborg	4	18	24	29	26	100	160
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	2	5	19	41	33	100	400
Øvrige kommuner	3	12	28	31	26	100	294
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	4	14	21	34	27	100	400
51-300 boliger/afd.	4	13	24	30	29	100	466
Over 300 boliger/afd.	4	17	20	26	32	100	253
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	5	17	21	30	27	100	655
Rækkehuse	3	11	21	33	32	100	316
Blandet byggeri	2	14	27	27	30	100	125
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	7	15	18	33	27	100	244
Mellem 1955 og 1975	3	16	25	31	24	100	364
Efter 1975	3	14	22	28	33	100	488

Anm.: Forskellen i variablene afdelingsstørrelse og boligart er ikke signifikante, kommunegrupper er signifikante.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne.

BILAGSTABEL B5.6

Kommunerne fordelt efter, om udlejningsredskaberne medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i afdelingerne i kommunen. Særskilt for baggrundsvARIABLE. Procent.

	I høj eller nogen grad	I ringe grad eller slet ikke	Ved ikke	I alt
Alle	32	14	16	62
<i>Kommunegrupper</i>				
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	14	2	3	19
Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	12	4	2	18
Øvrige kommuner	6	8	11	25
<i>Andel af almene boliger</i>				
Under 35 pct.	5	6	8	19
Mellem 35 og 50 pct.	13	4	5	22
Over 50 pct.	14	4	3	21
<i>Andel af boliger opført i perioden 1955 til 1975</i>				
Under 21 pct.	6	5	11	22
Mellem 21 og 31 pct.	10	5	2	17
Over 31 pct.	16	4	3	23

Anm.: Kun forskellen i kommunegrupper er signifikant på et 5-pct.s-niveau.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

BILAGSTABEL B5.7

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad udlejningsredskaberne medvirker til at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet i afdelingerne i kommunen. Særskilt for udvalgte baggrundsvariable. Antal.

	I høj eller nogen grad	I ringe grad eller slet ikke	Ved ikke	I alt
Alle	24	22	16	62
<i>Kommunegrupper</i>				
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	12	3	4	19
Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	7	8	3	18
Øvrige kommuner	5	11	9	25
<i>Andel af almene boliger</i>				
Under 35 pct.	4	8	7	19
Mellem 35 og 50 pct.	9	8	5	22
Over 50 pct.	11	6	4	21
<i>Andel af boliger opført i perioden 1955 til 1975</i>				
Under 21 pct.	3	9	10	22
Mellem 21 og 31 pct.	7	8	2	17
Over 31 pct.	14	5	4	23

Anm.: Variablene kommunegrupper og andel af boliger opført i perioden 1955 til 1975 er signifikante. Andel af almene boliger er ikke signifikant.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne og registerdata.

BILAGSTABEL B5.8

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad udlejningsredskaberne medvirker til at modvirke en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage borgere i afdelingerne i kommunen. Særskilt for udvalgte baggrundsvariable. Antal.

	I høj el. nogen grad	I ringe grad el. slet ikke	Ved ikke	I alt
Alle	24	18	20	62
<i>Kommunegrupper</i>				
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	11	2	6	19
Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	8	7	3	18
Øvrige kommuner	5	9	11	25
<i>Andel af almene boliger</i>				
Under 35 pct.	4	6	9	19
Mellem 35 og 50 pct.	10	6	6	22
Over 50 pct.	10	6	5	21
<i>Andel af boliger opført i perioden 1955 til 1975</i>				
Under 21 pct.	4	7	11	22
Mellem 21 og 31 pct.	8	6	3	17
Over 31 pct.	12	5	6	23

Anm.: Kun forskellen i kommunegrupper er signifikant på et 5-pct.s-niveau.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne.

VURDERING AF KOMMUNAL ANVISNING

BILAGSTABEL B5.9

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at kommunal anvisningsret bidrager til en række forhold. Særskilt for grad af udsathed. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet</i>							
Høj grad af udsathed	16	38	19	11	15	100	124
Høj/mellem grad af udsathed	9	33	21	16	21	100	206
Mellem/lav grad af udsathed	6	32	20	16	27	100	190
Lav grad af udsathed	7	17	25	21	30	100	119
<i>Medvirker til en høj og/eller stigende andel af ressourcetsvage</i>							
Høj grad af udsathed	19	42	18	7	15	100	124
Høj/mellem grad af udsathed	8	33	23	16	20	100	206
Mellem/lav grad af udsathed	7	35	21	13	25	100	190
Lav grad af udsathed	8	22	24	17	30	100	119
<i>Gør det lettere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov</i>							
Høj grad af udsathed	39	33	6	8	14	100	124
Høj/mellem grad af udsathed	25	39	12	11	13	100	206
Mellem/lav grad af udsathed	23	38	11	8	20	100	190
Lav grad af udsathed	24	28	15	12	22	100	119
<i>Der følger en tilstrækkelig social støtte med fra kommunen, når social udsatte anvises</i>							
Høj grad af udsathed	1	22	28	23	26	100	124
Høj/mellem grad af udsathed	1	17	32	22	28	100	206
Mellem/lav grad af udsathed	2	16	24	28	29	100	190
Lav grad af udsathed	1	17	22	26	34	100	119

Anm.: Variablen tilstrækkelig støtte er ikke signifikant, de øvrige variable er.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B5.10

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at kommunal boliganvisning bidrager til at skabe en mere balanceret beboersammensætning. Særskilt for udvalgte baggrundsvariable. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	3	16	29	30	21	100	693
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	1	9	60	30	0	100	67
Hovedstadsområdet	6	26	24	19	24	100	175
Odense, Aarhus og Aalborg	3	14	49	16	18	100	100
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	1	13	18	38	30	100	208
Øvrige kommuner	3	15	22	43	17	100	143
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	4	16	26	32	22	100	223
51-300 boliger/afd.	1	17	33	29	20	100	296
Over 300 boliger/afd.	5	15	26	32	22	100	171
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	3	16	31	30	20	100	457
Rækkehuse	2	21	25	29	23	100	170
Blandet byggeri	4	4	25	41	27	100	56
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	2	15	32	31	21	100	179
Mellem 1955 og 1975	3	17	26	33	21	100	233
Efter 1975	4	17	29	28	21	100	271

Anm.: Kommunegrupper er signifikant på et 5-pct.s-niveau, de øvrige er ikke.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelinger og kommuner.

BILAGSTABEL B5.11

Boligafdelinger fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at kommunal boliganvisning medvirker til en højere og/eller stigende andel af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet. Særskilt for udvalgte baggrundsvariable. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	9	30	22	16	23	100	693
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	42	36	21	0	1	100	67
Hovedstadsområdet	2	33	26	11	28	100	175
Odense, Aarhus og Aalborg	7	37	26	11	19	100	100
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	3	22	17	25	33	100	208
Øvrige kommuner	12	31	21	20	17	101	143

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B5.11 (FORTSAT)

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	7	30	21	21	22	101	223
51-300 boliger/afd.	10	32	21	15	22	100	296
Over 300 boliger/afd.	10	27	25	13	26	101	171
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	10	31	22	14	22	99	457
Rækkehuse	6	28	22	18	25	99	170
Blandet byggeri	2	27	21	23	27	100	56
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	15	26	21	16	23	101	179
Mellem 1955 og 1975	7	30	26	13	24	100	233
Efter 1975	6	33	19	19	23	100	271

Anm.: Variablene kommunegrupper og primær opførelsesperiode er signifikante, de øvrige er ikke.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B5.12

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at kommunal boliganvisning medvirker til en højere og/eller stigende andel af res-sourcesvage i boligafdelingen. Særsilt for udvalgte baggrundsvARIABLE. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	10	33	22	14	22	100	693
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiks- berg Kommune	42	36	21	0	1	100	67
Hovedstadsområdet	1	35	27	12	25	100	175
Odense, Aarhus og Aalborg	8	38	29	6	19	100	100
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	4	24	17	22	33	100	208
Øvrige kommuner	14	38	17	15	16	100	143
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	8	32	20	17	23	100	223
51-300 boliger/afd.	11	34	22	12	21	100	296
Over 300 boliger/afd.	10	32	23	12	23	100	171
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	11	33	22	12	21	99	457
Rækkehuse	6	30	22	17	25	100	170
Blandet byggeri	5	34	20	14	27	100	56
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	16	27	21	14	21	99	179
Mellem 1955 og 1975	7	33	26	11	23	100	233
Efter 1975	7	36	19	16	23	101	271

Anm.: Variablene kommunegruppe og primær opførelsesperiode er signifikante på et 5-pct.s-niveau, de øvrige er ikke.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingen.

BILAGSTABEL B5.13

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at kommunal boliganvisning gør det muligt/lettere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og borgere med akut boligbehov. Særskit for udvalgte baggrundsvariable. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	26	35	11	11	17	100	693
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	75	9	7	7	1	99	67
Hovedstadsområdet	23	39	9	8	21	100	175
Odense, Aarhus og Aalborg	27	39	11	4	19	100	100
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	17	36	12	16	19	100	208
Øvrige kommuner	17	40	15	13	15	100	143
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	20	36	16	10	18	100	223
51-300 boliger/afd.	28	37	10	13	12	100	296
Over 300 boliger/afd.	29	33	5	9	25	101	171
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	30	35	10	11	15	101	457
Rækkehuse	18	35	14	12	22	101	170
Blandet byggeri	13	41	14	11	21	100	56
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	35	29	12	11	13	100	179
Mellem 1955 og 1975	27	38	7	9	19	100	233
Efter 1975	19	37	15	12	18	101	271

Anm.: Samtlige variable er signifikante på et 5-pct.s-niveau.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelinger og registerdata.

BILAGSTABEL B5.14

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at der følger en tilstrækkelig social støtte med fra kommunen, når socialt udsatte borgere anvises en bolig af kommunen i afdelingen. Særskit for udvalgte baggrundsvariable. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	1	17	27	25	29	99	693
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	1	27	46	9	16	99	67
Hovedstadsområdet	0	15	22	29	34	100	175
Odense, Aarhus og Aalborg	2	21	32	13	32	100	100
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	1	13	21	28	37	100	208
Øvrige kommuner	3	17	28	34	17	99	143

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B5.14 (FORTSAT)

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	3	15	25	27	30	100	223
51-300 boliger/afd.	1	22	29	23	26	101	296
Over 300 boliger/afd.	1	11	27	26	35	100	171
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	1	18	29	25	27	100	457
Rækkehuse	2	16	18	26	37	99	170
Blandet byggeri	0	9	34	29	29	101	56
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	0	22	26	26	26	100	179
Mellem 1955 og 1975	2	14	29	23	33	101	233
Efter 1975	2	16	25	28	29	100	271

Anm.: Primær opførelsesperiode er ikke signifikant på et 5-pct.s-niveau, de øvrige variable er signifikante.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelinger og registerdata.

BILAGSTABEL B5.15

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad kommunal boliganvisning bidrager til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i almene boligafdelinger i kommunen. Særsilt for udvalgte baggrundsvARIABLE. Antal.

	I høj eller nogen grad	I ringe grad eller slet ikke	Ved ikke	I alt
Alle	23	21	4	48
<i>Kommunegrupper</i>				
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	12	4	3	19
Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	5	10	0	15
Øvrige kommuner	6	7	1	14
<i>Andel af almene boliger</i>				
Under 35 pct.	3	7	3	13
Mellem 35 og 50 pct.	7	10	1	18
Over 50 pct.	13	4	0	17
<i>Andel af boliger opført i perioden 1955 til 1975</i>				
Under 21 pct.	4	8	2	14
Mellem 21 og 31 pct.	8	5	0	13
Over 31 pct.	11	8	2	21

Anm.: Andel af almene boliger er signifikant, de øvrige variable er ikke signifikante på et 5-pct.s-niveau.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne og registerdata.

BILAGSTABEL B5.16

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad de oplever problemer i forbindelse med den kommunale boligansvisning. Antal.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt
Borgerne har ikke mulighed for at betale huslejen	16	17	15	3	0	51
Der er ikke nok boliger at anvise til	12	17	14	8	0	51
Der mangler familieboliger med 1-2 værelser til anvisning	19	13	10	9	0	51
Der mangler familieboliger med 3 værelser til anvisning	5	15	19	12	0	51
Der mangler familieboliger med 4 værelser eller derover til anvisning	8	19	15	9	0	51
Boligerne har en dårlig eller utidssvarende stand	1	4	21	24	1	51
Boligerne ligger i fysisk nedslidte boligområder	3	20	27	1	0	51
Boligerne er fysisk afsondret fra resten af byen	6	13	31	1	0	51
Boligerne har en høj andel af socialt udsatte beboere	1	17	19	13	1	51
Boligerne ligger i problemramte/udsatte boligområder	1	17	16	16	1	51
Der mangler individuel social støtte til borgere, der anvises	2	12	9	20	8	51
Der mangler lokale sociale tilbud/aktiviteter	1	9	13	20	8	51

Kilde: Spørgeskema fra kommunen.

BILAGSTABEL B5.17

Kommunerne fordelt efter, om de har problemer med, at der mangler mellemstore familieboliger til anvisning. Særsilt på udvalgte baggrundsvariable. Antal.

	I høj eller nogen grad	I ringe grad eller slet ikke	I alt
Alle	20	31	51
<i>Kommunegrupper</i>			
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	13	8	21
Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	2	14	16
Øvrige kommuner	5	9	14
<i>Andel af almene boliger</i>			
Under 35 pct.	6	7	13
Mellem 35 og 50 pct.	4	16	20
Over 50 pct.	10	8	18
<i>Andel af boliger opført i perioden 1955 til 1975</i>			
Under 21 pct.	7	7	14
Mellem 21 og 31 pct.	0	14	14
Over 31 pct.	13	10	23

Anm.: Andelen af almene boliger er ikke signifikant, de øvrige variable er signifikante på et 5-pct.s-niveau.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne og registerdata.

BILAGSTABEL B5.18

Kommunerne fordelt efter, i hvilken grad de har problemer med, at boligerne, der kan anvendes til, ligger i boligområder med en høj andel af socialt udsatte beboere. Særskilt på udvalgte baggrundvariable. Antal.

	I høj eller nogen grad	I ringe grad eller slet ikke	Ved ikke	I alt
Alle	18	32	1	51
<i>Kommunegrupper</i>				
Hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg	7	13	1	21
Kommuner med byer over 15.000 indbyg.	9	7	0	16
Øvrige kommuner	2	12	0	14
<i>Andel af almene boliger</i>				
Under 35 pct.	0	13	0	13
Mellem 35 og 50 pct.	10	10	0	20
Over 50 pct.	8	9	1	18
<i>Andel af boliger opført i perioden 1955 til 1975</i>				
Under 21 pct.	1	13	0	14
Mellem 21 og 31 pct.	6	8	0	14
Over 31 pct.	11	11	1	23

Anm.: Andelen af almene boliger er signifikant på et 5-pct.s-niveau. De øvrige variable er ikke.

Kilde: Spørgeskema fra kommunerne og registerdata.

VURDERING AF FLEKSIBEL UDLEJNING

BILAGSTABEL B5.19

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at fleksibel udlejning bidrager til en række forhold. Særskilt for grad af udsathed. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning</i>							
Høj grad af udsathed	29	49	9	4	10	100	94
Høj/mellem grad af udsathed	28	42	12	12	6	100	83
Mellem/lav grad af udsathed	13	42	26	10	9	100	69
Lav grad af udsathed	13	38	19	21	8	100	52
<i>Øger andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet</i>							
Høj grad af udsathed	37	35	13	4	11	100	94
Høj/mellem grad af udsathed	35	30	16	13	6	100	83
Mellem/lav grad af udsathed	13	36	23	19	9	100	69
Lav grad af udsathed	13	35	23	23	6	100	52
<i>Modvirker til en høj og/eller stigende andel af ressourcesvage</i>							
Høj grad af udsathed	18	51	14	5	12	100	94
Høj/mellem grad af udsathed	23	39	14	18	6	100	83
Mellem/lav grad af udsathed	10	41	23	17	9	100	69
Lav grad af udsathed	10	27	29	29	6	100	52
<i>Gør det sværere at skaffe boliger til socialt udsatte og andre med akut boligbehov</i>							
Høj grad af udsathed	6	24	21	23	24	100	94
Høj/mellem grad af udsathed	14	19	22	29	16	100	83
Mellem/lav grad af udsathed	1	10	38	30	20	100	69
Lav grad af udsathed	4	19	27	37	13	100	52

Anm.: Samtlige variable er signifikante på et 5-pct.s-niveau.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B5.20

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at fleksibel udlejning medvirker til at skabe en mere balanceret beboersammensætning i afdelingen. Særskilt for udvalgte baggrundvariable. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	23	41	15	12	8	99	333
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	35	62	1	1	1	100	78
Hovedstadsområdet	35	47	16	2	0	100	51
Odense, Aarhus og Aalborg	9	50	14	9	18	100	22
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	17	21	23	28	12	101	115
Øvrige kommuner	15	46	19	6	13	99	67
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	21	36	15	18	11	101	107
51-300 boliger/afd.	24	40	17	11	7	99	144
Over 300 boliger/afd.	23	52	12	6	6	99	81
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	25	43	14	10	8	100	221
Rækkehuse	18	38	18	17	9	100	78
Blandet byggeri	17	41	14	17	10	99	29
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	11	55	15	11	8	100	88
Mellem 1955 og 1975	25	45	13	12	5	100	104
Efter 1975	29	31	16	13	11	100	136

Anm.: Variablene kommunegruppe og primær opførelsesperiode er signifikante på et 5-pct.s-niveau, det er de øvrige variable ikke.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B5.21

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at fleksibel udlejning medvirker til at øge andelen med tilknytning til arbejdsmarkedet. Særskilt for udvalgte baggrundvariable. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	25	32	18	16	9	100	333
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	50	47	1	0	1	99	78
Hovedstadsområdet	39	41	12	6	2	100	51
Odense, Aarhus og Aalborg	9	41	14	23	14	101	22
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	13	15	26	34	12	100	115
Øvrige kommuner	9	36	30	10	15	100	67

(Fortsættes)

BILAGSTABEL B5.21 (FORTSAT)

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	16	28	21	24	10	99	107
51-300 boliger/afd.	26	33	19	15	8	101	144
Over 300 boliger/afd.	35	38	12	7	7	99	81
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	29	33	16	13	9	100	221
Rækkehuse	15	32	21	24	8	100	78
Blandet byggeri	17	28	24	21	10	100	29
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	22	40	17	15	7	101	88
Mellem 1955 og 1975	27	36	18	13	7	101	104
Efter 1975	26	26	18	20	11	101	136

Anm.: Variablene kommunegruppe og afdelingsstørrelse er signifikante på et 5-pct.s-niveau, det er de øvrige variable ikke.
Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B5.22

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at fleksibel udlejning bidrager til at modvirke en høj og/eller stigende andel af ressourcensvage borgere i afdelingen. Særskilt på udvalgte baggrundsvariable. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	15	39	19	18	9	100	333
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	28	67	3	0	3	101	78
Hovedstadsområdet	14	59	22	6	0	101	51
Odense, Aarhus og Aalborg Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	5	41	18	18	18	100	22
Øvrige kommuner	11	11	25	39	13	99	115
	9	37	27	13	13	99	67
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	11	29	21	29	10	100	107
51-300 boliger/afd.	15	42	19	17	8	101	144
Over 300 boliger/afd.	20	47	19	6	9	101	81
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	18	42	16	14	10	100	221
Rækkehuse	8	35	23	28	6	100	78
Blandet byggeri	10	24	31	24	10	99	29
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	13	42	20	17	8	100	88
Mellem 1955 og 1975	17	42	20	14	6	99	104
Efter 1975	15	34	18	22	12	101	136

Anm.: Primær opførelsesperiode er ikke signifikant, de øvrige variable er signifikante på et 5-pct.s-niveau.
Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B5.23

Boligafdelingerne fordelt efter, i hvilken grad forretningsførerne vurderer, at fleksibel udlejning gør det vanskeligere at skaffe boliger til socialt udsatte borgere og andre borgere med akut boligbehov i afdelingen. Særskilt for udvalgte baggrundsvariable. Procent.

	I høj grad	I nogen grad	I ringe grad	Slet ikke	Ved ikke	I alt	Antal
Alle	7	18	25	30	20	100	333
<i>Kommunegrupper</i>							
Københavns og Frederiksberg Kommune	21	35	9	14	22	101	78
Hovedstadsområdet	4	22	29	18	27	100	51
Odense, Aarhus og Aalborg	5	18	18	41	18	100	22
Kommuner med byer over 20.000 indbyg.	0	6	30	44	19	99	115
Øvrige kommuner	4	18	34	28	15	99	67
<i>Afdelingsstørrelse</i>							
20-50 boliger/afd.	5	19	24	36	17	101	107
51-300 boliger/afd.	6	17	26	27	24	100	144
Over 300 boliger/afd.	10	21	26	27	16	100	81
<i>Boligart</i>							
Etagebyggeri	10	21	24	27	19	101	221
Rækkehuse	1	13	28	35	23	100	78
Blandet byggeri	0	17	24	41	17	99	29
<i>Primær opførelsesperiode</i>							
Før 1955	10	16	27	23	24	100	88
Mellem 1955 og 1975	5	19	29	38	10	101	104
Efter 1975	6	20	21	29	24	100	136

Anm.: Variablene kommunegruppe og primær opførelsesperiode er signifikante på et 5-pct.s-niveau, det er de øvrige variable ikke.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAG 6 KAPITEL 9: KONTROLVARIABLE I DEN STATISTISKE ANALYSE

KONTROLVARIABLE I DEN STATISTISKE ANALYSE

BOLIGAFDELINGSSPECIFIKKE KONTROLVARIABLE:

Beboersammensætningen:

- Andelen af beboere i mellem- til højindkomstgruppen i året før indflytningsåret
- Andelen af beboere i beskæftigelse i året før indflytningsåret
- Andelen af beboere med en kompetencegivende uddannelse i året før indflytningsåret
- Andelen af beboere med dansk baggrund i året før indflytningsåret.

Fysiske forhold:

- Indikatorvariabel for byggeriets art i boligafdelingen
- Indikatorvariabel for opførelsesåret for den primære del af boligerne i boligafdelingen
- Antal boliger.

KOMMUNESPECIFIKKE KONTROLVARIABLE:

Indbyggersammensætningen:

- Andelen af borgere i mellem- til højindkomstgruppen i året før indflytningsåret
- Andelen af borgere i beskæftigelse i året før indflytningsåret
- Andelen af borgere med en kompetencegivende uddannelse i året før indflytningsåret
- Andelen af borgere med dansk baggrund i året før indflytningsåret.

Fysiske forhold:

- Indikatorvariabel for, om boligafdelingen ligger i hovedstadsområdet eller ej

- Andelen af almene boliger af lejeboligmassen i kommunen
- Andelen af almene boliger, der er opført i perioden mellem 1955 og 1975.

BILAGSTABEL B6.1

Lineære sandsynlighedsmodeller til forklaring af indflytning af lejere med mellem til høj indkomst og indflytning af lejere i beskæftigelse. Ved DID-estimation med og uden boligafdelings-fixed-effect (FE). Koefficienter og standardfejl.

	Tilflyttere i mellem-til højindkomstgruppen		Tilflyttere i beskæftigelse	
	DID Beta/std.fejl	DID med FE Beta/std.fejl	DID Beta/std.fejl	DID med FE Beta/std.fejl
Fælles udvikling fra 1997 til 2005	-0,063*** 0,024	-0,119*** 0,018	0,003 0,027	-0,324*** 0,097
Forskellen mellem indsats- og kontrol-gruppe i 1997	-0,007 0,019		-0,013 0,016	
Effekten af fleksibel udlejning	0,015 0,025	0,037 0,023	0,027 0,023	0,033 0,021
Antal boliger	0*** 0	-0,001** 0		-0,001* 0,001
Rækkehuse				
Blandet byggeri				-0,081*** 0,021
Andel beboere med mellem til høj ind-komst	-0,357*** 0,113			
Andel beboere i beskæftigelse			0,614*** 0,078	0,433* 0,223
Andel beboere med en uddannelse	0,179* 0,101			-0,783*** 0,252
Andel beboere med dansk baggrund	0,152*** 0,046		0,106** 0,045	
Hovedstadsområdet	0,026* 0,014			
Andel af almene boliger opført mellem 1955 og 1975 i kommunen	0,194*** 0,072		0,139** 0,054	
Andel borgere med mellem til høj ind-komst i kommunen	0,007*** 0,001			
Andel borgere i beskæftigelse i kommu-nen				0,032*** 0,011
Andel borgere med uddannelse i kom-munen			0,004* 0,002	0,022*** 0,008
Andel borgere med dansk baggrund i kommunen				-0,029*** 0,01
Antal tilflyttere	21.911	21.915	14.476	14.476
Antal boligafdelinger		193		182
R2	0,053	0,012	0,034	0,006
Justeret R2	0,052	0,012	0,034	0,005

Anm.: Signifikansniveau: *p < 0,10, **p < 0,05, ***p < 0,01.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B6.2

Lineære sandsynlighedsmodeller til forklaring af indflytning af lejere med eller under uddannelse og indflytning af lejere med dansk baggrund. Ved DID-estimation med og uden boligafdelings-fixed-effect (FE). Koefficienter og standardfejl.

	Tilflyttere med eller under uddannelse		Tilflyttere med dansk baggrund	
	DID DID med FE		DID DID med FE	
	Beta/std.fejl	Beta/std.fejl	Beta/std.fejl	Beta/std.fejl
Fælles udvikling fra 1997 til 2005	-0,008 0,014	-0,212 * 0,111	0,059 0,036	-0,024 0,027
Forskellen mellem indsats- og kontrolgruppe i 1997	-0,003 0,013		0,084 ** 0,035	
Effekten af fleksibel udlejning	0,003 0,02	-0,013 0,019	0,012 0,034	0,018 0,029
Antal boliger				-0,002 *** 0
Rækkehuse			0,104 *** 0,036	
Blandet byggeri		-0,107 *** 0,025	0,098 * 0,05	-0,088 *** 0,025
Primært opført i perioden mellem 1955 og 1975	-0,039 *** 0,014		-0,128 *** 0,029	
Primært opført i perioden efter 1975	-0,033 *** 0,014		-0,096 *** 0,033	
Andel beboere med mellem til høj indkomst		0,232 * 0,135		
Andel beboere i beskæftigelse		0,28 * 0,146		0,387 ** 0,194
Andel beboere med en uddannelse	0,374 *** 0,078	-0,455 ** 0,214		
Andel beboere med dansk baggrund				0,401 *** 0,15
Hovedstadsområdet			0,107 *** 0,033	
Andelen af almene boliger i kommunen				-0,638 ** 0,316
Andelen af almene boliger opført mellem 1955 og 1975 i kommunen	0,146 *** 0,036		0,563 *** 0,097	
Andel borgere med mellem til høj indkomst i kommunen			-0,013 *** 0,003	
Andel borgere i beskæftigelse i kommunen		0,018 * 0,01		
Andel borgere med uddannelse i kommunen		-0,029 ** 0,011	0,028 *** 0,003	
Andel borgere med dansk baggrund i kommunen				
Antal tilflyttere	15.236	15.093	21.915	21.746
Antal boligafdelinger		182		182
R ²	0,005	0,001	0,094	0,012
Justeret R ²	0,004	0,001	0,094	0,011

Anm.: Signifikansniveau: *p < 0,10, **p < 0,05, ***p < 0,01.

Kilde: Spørgeskema fra boligafdelingerne og registerdata.

BILAGSTABEL B6.3

Fleksibel udlejnings betydning for andelen af ressourcestærke tilflyttere, der flytter fra boligafdelinger inden for 0 år, 1 år, 2 år og 3 år.

	0 år	1 år	2 år	3 år
	b/se	b/se	b/se	b/se
Fælles udvikling fra 1997 til 2005	-0,036 0,031	-0,089** 0,039	-0,037 0,039	-0,04 0,032
Effekten af fleksibel udlejning	-0,053*** 0,017	-0,043** 0,019	-0,051*** 0,021	-0,043** 0,02
Tilflyttere med mellem eller høj indkomst	-0,061*** 0,009	-0,065*** 0,01	-0,068*** 0,01	-0,063*** 0,01
Tilflyttere i beskæftigelse	0,061*** 0,01	0,109*** 0,011	0,125*** 0,012	0,131*** 0,01
Tilflyttere med en kompetencegivende uddannelse	-0,024*** 0,009	-0,031*** 0,01	-0,032*** 0,009	-0,027*** 0,009
Tilflyttere med dansk baggrund	0,043*** 0,012	0,075*** 0,016	0,089*** 0,016	0,105*** 0,015
Rækkehuse	0,018 0,028	-0,022 0,042	-0,049 0,038	-0,043* 0,025
Blandet byggeri	-0,046 0,035	-0,046 0,046	-0,051 0,049	-0,084** 0,035
Andel med mellem til høj indkomst i boligafdelingen	0,007 0,102	-0,283** 0,122	-0,085 0,131	-0,146 0,11
Andelen af borgere med anden etnisk baggrund end dansk i kommunen	-0,022*** 0,008	-0,031*** 0,01	-0,024** 0,01	-0,024*** 0,009
Antal tilflyttere	13284	13284	13284	13284
Antal boligafdelinger	193	193	193	193
Justerede R ²	0,009	0,017	0,021	0,025

LITTERATUR

- Almenboligloven, LBK nr. 103 af 11/02/2011 – Historisk.
- Almenboligloven, LBK nr. 1040 af 01/09/2010 – Historisk.
- Almenboligloven, LBK nr. 884 af 10/08/2011.
- Andersen, H.S. & T. Fridberg (2004): *Kommunal boliganvisning i almene familieboliger*. Notat – Statens Byggeforskningsinstitut og Socialforskningsinstituttet.
- Angrist, J.D. & A.B. Krueger (1999): “Empirical Strategies in Labor Economics”. I: O. Ashenfelter & D. Card (red.): *Handbook of Labor Economics*, 3A. North-Holland, Amsterdam, s. 1031-1083.
- Anker, J., I. Christensen, T. Skovgaard Romose & T. Børner Stax (2002): *Kommunal boliganvisning til almene familieboliger. En analyse af praksis og politik i fire kommuner*. København: Socialforskningsinstituttet, Arbejdspapir 24:2002.
- Blanc, Maurice (2010): “The impact of Social Mix Policies in France”, *Housing Studies*, 25(2), s. 257-272.
- Boligreguleringsloven, LBK nr. 962 af 11/08/2010.
- Busch-Geertsema, V. (2007): “Measures to Achieve Social Mix and their Impact on Access to Housing for People who are Homeless”. *European Journal of Homelessness Research*, 1, s. 211-224.

- Danmark Statistik (2008): Indkomster 2008, Tema: Regionale erhvervsindkomster. Danmarks Statistik. København <http://www.dst.dk/publikation.aspx?cid=15218>.
- Erhvervs- og boligstyrelsen (2004): *Fleksibel udlejning af almene familieboliger*.
- Fitzpatrick, S. (2005): *Poverty of Place*. York: University of York.
- Goetz, E. G. (2002): "Forced Relocation vs. Voluntary Mobility: The Effects of Dispersal Programmes on Households". *Housing studies*, 17(1), s. 107-123.
- Imbens, G.W. & J.M. Wooldridge (2009): "Recent Developments in the Econometrics of Program Evaluation". *Journal of Economic Literature*, 47(1), s. 5-86.
- Kleinhaus, R. (2004): "Social Implications of Housing Diversification in Urban Renewal: A Review on Recent Literature". *Journal of Housing and the Built Environment*, 19, s. 367-390.
- Socialministeriet (2006): *Vejledning om kombineret udlejning i alment byggeri og ændrede regler om kommunal anvisningsret til private udlejningsboliger*.
- Vale, L.J. & E. Graves (2010): *The Chicago Housing Authority's Plan for Transformation: What Does the Research Show So Far*. Department of Urban Studies and Planning, Massachusetts Institute of Technology.
- Wood, M. (2003): "A Balancing Act? Tenure Diversification in Australia and the UK". *Urban Policy and Research*, 21(1), s. 45-56.
- Wooldridge, M.W. (2002): *Econometric Analysis of Cross Section and Panel data*. London: MIT Press.

SFI-RAPPORTER SIDEN 2011

SFI-rapporter kan købes eller downloades gratis fra www.sfi.dk. Enkelte rapporter er kun udkommet som netpublikationer, hvilket vil fremgå af listen nedenfor.

- 11:01 Liversage, A., Jakobsen, V. & Rode Hansen, I.: *"Det var ikke nemt, men jeg klarede det!" Interviewundersøgelse med etniske minoritetskvinder om uddannelse*. 156 sider. ISBN: 978-87-7119-000-7. Vejledende pris: 150,00 kr.
- 11:02 Filges, T. & Holt, H.: *AC-arbejdskraft i den vestlige del af Region Midtjylland. Muligheder og barrierer*. 96 sider. ISBN: 978-87-7119-001-4. Vejledende pris: 90,00 kr.
- 11:03 Lausten, M., Mølholt, A.-K., Hansen, H., Heiner Schmidt, L. & Aaquist, M.: *Forebyggende foranstaltninger 5-9 år. Dialoggruppe – om forebyggelse som alternativ til anbringelse. Delrapport 3*. 184 sider. ISBN: 978-87-7119-002-1. Vejledende pris: 180,00 kr.
- 11:04 Jacobsen, J. & Lindstrøm, M.: *Lokal integration af førtidspensionister*. 110 sider. ISBN: 978-87-7119-003-8. Vejledende pris: 110 kr.
- 11:05 Deding, M. (red.): *Forskning om tvang i misbrugsbehandling. En kortlægning foretaget af SFI Campbell*. 110 sider. ISBN: 978-87-7119-004-5. Netpublikation.

- 11:06 Oldrup, H., Lindstrøm, M. & Korzen, S.: *Vold mod førskolebørn. Praxis og barrierer for opsporing og underretning*. 110 sider. ISBN: 978-87-7119-005-2. Netpublikation.
- 11:07 Christensen, E.: *Væk fra Grønland. Udsatte grønlandere, der er flyttet til Danmark med deres børn*. 88 sider. ISBN: 978-87-7119-006-9. Vejledende pris: 90,00 kr.
- 11:08 Brink Thomsen, L. & Høgelund, J.: *Handicap og beskæftigelse. Udviklingen mellem 2002 og 2010*. 140 sider. ISBN: 978-87-7119-007-6. Vejledende pris: 140,00 kr.
- 11:09 Bengtsson, S., Hansen, H. & Røgeskov, M.: *Børn med en funktionsnedsættelse og deres familier. Den første kortlægning i Norden*. 108 sider. ISBN: 978-87-7119-008-3. Vejledende pris: 110,00 kr.
- 11:10 Vitus, K. & Kjær, A.A.: *PSP-samarbejdet. En kortlægning af PSP-Frederiksberg, Odense, Amager og Esbjerg*. 201 sider. ISBN: 978-87-7119-009-0. Netpublikation.
- 11:11 Graversen, B.K.: *Tættere på arbejdsmarkedet? Om effektmåling af beskæftigelsesindsatsen for ikke-arbejdsmarkedsparate ledige*. 78 sider. ISBN: 978-87-7119-010-6. e-ISBN: 978-87-7119-048-9. Vejledende pris: 70,00 kr.
- 11:12 Andersen, D., Thomsen, R., Langhede, A.P., Albæk Nielsen, A. & Toft Hansen, A.: *Skolernes samarbejde. Kortlægning af skolernes kontakt med kommunale forvaltninger og andre institutioner*. 249 sider. ISBN: 978-87-7119-011-3. Netpublikation.
- 11:13 Larsen, M., Bach, H.B. & Ellerbæk, L.S.: *55-70-åriges forbliven på arbejdsmarkedet. Adfærd, forventninger, aftaler og kendskab til regler*. 222 sider. ISBN: 978-87-7119-012-0. e-ISBN: 978-87-7119-045-8. Vejledende pris: 220,00 kr.
- 11:14 Christoffersen, M.N. & Hammen, I.: *ADHD-indsatser. En forskningsoversigt*. 129 sider. ISBN: 978-87-7119-013-7. Vejledende pris: 130,00 kr.
- 11:15 Oldrup, H., Korzen, S., Lindstrøm, M. & Christoffersen, M.N.: *Vold mod børn og unge. Hovedrapport*. 95 sider. ISBN: 978-87-7119-014-4. Vejledende pris: 90,00 kr.
- 11:16 Rostgaard, T., Bjerre, L., Sørensen, K. & Rasmussen, N.: *Omsorg og etnicitet. Nye veje til rekruttering og kvalitet i aldreplejen*. 207 sider. ISBN: 978-87-7119-015-1. Vejledende pris: 200,00 kr.
- 11:17 Bengtsson, S., Alim, W., Holmskov, H. & Lund, A.: *Sociale indsatser til mennesker med ADHD. En kortlægning*. 166 sider. ISBN: 978-

- 87-7119-017-5. e-ISBN: 978-87-7119-040-3. Vejledende pris: 160,00 kr.
- 11:18 Böcker Jakobsen, T., Langhede, A.P. & Sørensen, K.: *Lige muligheder – støtte til udsatte børn og unge. Evalueringsrapport 1: Beskrivelse af igangsatte forsøgsprojekter*. 87 sider. ISBN: 978-87-7119-016-8. Netpublikation.
- 11:19 Albæk, K. & Brink Thomsen, L.: *Er kvindefag lavtlønsfag? En analyse af sammenhængen mellem løn og andelen af kvinder i enkelte arbejdsfunktioner*. 97 sider. ISBN: 978-87-7119-018-2. Vejledende pris: 97,00 kr.
- 11:20 Knudsen, L. & Egelund, T.: *Effekter af slægtspleje. Slægtsanbragte børn og unges udvikling sammenlignet med plejebørn fra traditionelle plejefamilier*. 161 sider. ISBN: 978-87-7119-019-9. Vejledende pris: 160,00 kr.
- 11:21 Kofod, J., Dyrvig, T.F., Markwardt, K., Lagoni, N., Bille, R., Termansen, T., Christiansen, L., Toldam, E.J. & Vilshammer, M.: *Prostitution i Danmark*. 395 sider. ISBN: 978-87-7119-020-5. Vejledende pris: 390,00 kr.
- 11:22 Brink Thomsen, L. & Høgelund, J.: *Handicap og beskæftigelse i 2010. Regionale Forskelle*. 68 sider. ISBN: 978-87-7119-021-2. e-ISBN: 978-87-7119-022-9. Vejledende pris: 60,00 kr.
- 11:23 Amilon, A.: *Supplerende arbejdsmarkedspension. Hvorfor vælger eller fravælger fortidspensionister ordningen?* 92 sider. ISBN: 978-87-7119-023-6. e-ISBN: 978-87-7119-024-3. Vejledende pris: 90,00 kr.
- 11:24 Christensen, E. & Hansen, H.: *Den sociale indsats for børn og unge i Grønland. Kortlægning af aktiviteterne 2011*. 44 sider. ISBN: 978-87-7119-025-0. e-ISBN: 978-87-7119-026-7. Vejledende pris: 40,00 kr.
- 11:25 Lyk-Jensen, S.V., Weatherall, C.D., Heidemann, J., Damgaard, M. & Glad, A.: *Soldater før og under udsendelse. En kortlægning*. 190 sider. e-ISBN: 978-87-7119-028-1. Netpublikation.
- 11:26 Ottosen, M.H. & Stage, S.: *Dom til fælles forældremyndighed. En evaluering af forældreansvarsloven*. 257 sider. ISBN: 978-87-7119-029-8. e-ISBN: 978-87-7119-030-4. Vejledende pris: 250,00 kr.
- 11:27 Liversage, A. & Leelo Knudsen, L.: *Kvinder i byggefag. En interviewundersøgelse*. 131 sider. ISBN: 978-87-7119-031-1. e-ISBN: 978-87-7119-032-8. Vejledende pris: 130,00 kr.
- 11:28 Christensen, E. & Hansen, H.: *Kalaallit nunaanni meeqqanut inuusuttunullu isumaginninnikkut suliniutit*. 46 sider. ISBN: 978-87-

- 7119-033-5. e-ISBN: 978-87-7119-034-2. Vejledende pris: 40,00 kr.
- 11:29 Lausten, M., Mølholt, A.-K., Hansen, H., Vammen, K.S., Schmidt, L.H. & Legendre, A.-C.: *Forebyggende foranstaltninger 10-13 år. Dialoggruppe – om forebyggelse som alternativ til anbringelse. Delrapport 4*. 184 sider. ISBN: 978-87-7119-036-6. e-ISBN: 978-87-7119-037-3. Vejledende pris: 180,00 kr.
- 11:30 Bengtsson, S.: *Danmark venter stadig på sin psykiatrireform. Et rids af udviklingen de seneste årtier*. 78 sider. ISBN: 978-87-7119-038-0. e-ISBN: 978-87-7119-039-7. Vejledende pris: 70,00 kr.
- 11:32 Oldrup, H.H. & Vitus, K.: *Indsatser over for udsatte 0-3-årige og deres forældre. En systematisk forskningsoversigt*. 213 sider. ISBN: 978-87-7119-041-0. e-ISBN: 978-87-7119-042-7. Vejledende pris: 210,00 kr.
- 11:33 Bo Madsen, M., Jacobsen, S. & Jensen, S.: *Socialt bedrageri. Et litteraturstudie*. 100 sider. e-ISBN: 978-87-7119-044-1. Netpublikation.
- 11:34 Christoffersen, M.N., Skov Olsen, P., Vammen, K.S., Sander Nielsen, S., Lausten, M. & Brauner, J.: *Tidlig identifikation af kriminalitetstruede børn og unge. Risiko- og beskyttelsesfaktorer*. 207 sider. ISBN: 978-87-7119-046-5. e-ISBN: 978-87-7119-047-2. Vejledende pris: 200,00 kr.
- 11:35 Fuglsang Olsen, R., Egelund, T. & Lausten, M.: *Tidligere anbragte som unge voksne*. 145 sider. ISBN: 978-87-7119-043-4. e-ISBN: 978-87-7119-051-9. Vejledende pris: 140,00 kr.
- 11:36 Brink Thomsen, L. & Høgelund, J.: *Køn, Handicap og beskæftigelse i 2010*. 47 sider. e-ISBN: 978-87-7119-053-3. Netpublikation.
- 11:37 Liversage, A. & Gudrun Jensen, T.: *Parallelle retsopfattelser i Danmark. Et kvalitativt studie af privatretlige praksisser blandt etniske minoriteter*. 191 sider. ISBN: 978-87-7119-054-0. e-ISBN: 978-87-7119-055-7. Vejledende pris: 190,00 kr.
- 11:38 Ottosen, M.H., Stage, S. & Søndergaard Jensen, H.: *Børn i deleordninger. En kvalitativ undersøgelse*. 209 sider. ISBN: 978-87-7119-056-4. ISBN: 978-87-7119-057-1. Vejledende pris: 200,00 kr.
- 11:39 Jin Pedersen, M., Rosdahl, A., Winther, S.C., Langhede, A.P. & Lynggaard, M.: *Ledelse af folkeskolerne. Vilkår og former for skoleledelse*. 283 sider. e-ISBN: 978-87-7119-058-8. Netpublikation.
- 11:40 Dreyer Espersen, L., Eiberg, M. & Andersen, D.: *Væje til ungdomsuddannelse 2. Kvalitative interview med skoleledere, lærere, elever og UU-vejledere*. 169 sider. e-ISBN: 978-87-7119-060-1. Netpublikation.

- 11:41 Palmhøj Nielsen, L. & Skov Olsen, P.: *11-åriges trivsel og risiko. Statistiske analyser af 11-åriges trivsel*. 115 sider. ISBN: 978-87-7119-061-8. e-ISBN: 978-87-7119-062-5. Vejledende pris: 110,00 kr.
- 11:42 Thuesen, F., Tørslev, M.K. & Gudrun Jensen, T.: *Rekruttering og fastholdelse af højtuddannet arbejdskraft. Danmark, Norge, Holland, Storbritannien og Canada*. 244 sider. ISBN: 978-87-7119-063-2. e-ISBN: 978-87-7119-064-9. Vejledende pris: 240,00.
- 11:43 Brink Thomsen, L., Holt, H., Jensen, S. & Thuesen, Frederik: *Virksomheders sociale engagement. Årbog 2011*. 194 sider. ISBN: 978-87-7119-065-6. e-ISBN: 978-87-7119-066-3. Vejledende pris: 190,00 kr.
- 11:44 Bengtsson, S. & Stigaard, D.L.: *Aktuel skandinavisk og britiske handicappforskning. En kortlægning af miljøer*. 318 sider. ISBN: 978-87-7119-067-0. e-ISBN: 978-87-7119-068-7. Vejledende pris: 310,00 kr.
- 11:45 Lauritzen, H.H., Boje-Kovacs, B. & Benjaminsen, L.: *Hjemløshed i Danmark 2011. National kortlægning*. 148 sider. ISBN: 978-87-7119-069-4. e-ISBN: 978-87-7119-070-0. Vejledende pris: 140,00 kr.
- 11:46 Stigaard, D.L.: *Fra hjemløshed til egen bolig. Et interviewstudie blandt tidligere hjemløse*. 68 sider. e-ISBN: 978-87-7119-071-7. Netpublikation.
- 11:47 Calmar Andersen, S. & Winter, S.C. (red.): *Ledelse, læring og trivsel i folkeskolerne*. 164 sider. ISBN: 978-87-7119-072-4. e-ISBN: 978-87-7119-073-1. Vejledende pris: 160,00 kr.
- 11:48 Holt, H. & Larsen, M.: *Kønsopdelt lønstatistik og redegørelse om lige løn. Evaluering af loven*. 118 sider. e-ISBN: 978-87-7119-074-8. Netpublikation.
- 11:49 Brauner, J., Skov Olsen, P. & Egelund, T.: *Muligheder for Dokumentation af anbringelser. En gennemgang af målemetoder*. 168 sider. ISBN: 978-87-7119-076-2. e-ISBN: 978-87-7119-077-9. Vejledende pris: 160,00 kr.
- 12:01 Lyk-Jensen, S.V., Glad, A., Heidemann, J. & Damgaard, M.: *Soldater efter udsendelse. En spørgeskemaundersøgelse*. 117 sider. e-ISBN: 978-87-7119-075-5. Netpublikation.
- 12:02 Lausten, M., Hansen, H., Mølholt, A.-K., Vammen, K.S. & Legendre, A.-C.: *Forebyggende foranstaltninger 14-17 år. Dialoggruppe – om forebyggelse som alternativ til anbringelse. Delrapport 5*. 235 sider. ISBN: 978-87-7119-078-6. e-ISBN: 978-87-7119-079-3. Vejledende pris: 230,00 kr.

- 12:03 Rostgaard, T., Brunner, T.N. & Fridberg, T.: *Omsorg og livskvalitet i plejeboligen*. 150 sider. ISBN: 978-87-7119-080-9. e-ISBN: 978-87-7119-081-6. Vejledende pris: 150,00 kr.
- 12:05 Ellerbæk, L.S. & Høst, A.: *Udlejningsredskaber i almene boliger. En analyse af brugen og effekterne af udlejningsredskaber i almene boligområder*. 258 sider. ISBN: 978-87-7119-084-7. e-ISBN: 978-87-7119-085-4. Vejledende pris: 250,00 kr.
- 12:06 Høgelund, J.: *Effekter af den beskæftigelsesrettede indsats for sygemeldte. En litteraturoversigt*. 112 sider. e-ISBN: 978-87-7119-086-1. Netpublikation.

UDLEJNINGSDREDSKABER I ALMENE BOLIGOMRÅDER

EN ANALYSE AF BRUGEN OG EFFEKTERNE AF UDLEJNINGSDREDSKABER I ALMENE BOLIGOMRÅDER

Siden år 2000 er der fra politisk side blevet indført en lang række udlejningsredskaber, som kommuner og boligorganisationer kan anvende i boligafdelingerne. Formålet med redskaberne er at skabe en mere balanceret beboersammensætning i den enkelte boligafdeling.

Denne rapport afdækker, hvordan udlejningsredskaberne bliver brugt, og om de har den ønskede effekt. Kommunal anvisning, beboermaksimum og fleksibel udlejning er de redskaber, flest boligafdelinger anvender, mens fx flyttehjælp og offentlig annoncering ikke er ret udbredt.

Undersøgelsen viser, at det især er de meget udsatte boligafdelinger, der anvender redskaberne, og forretningsførerne for disse afdelinger mener også oftere, at redskaberne fungerer. Undersøgelsen viser desuden, at boligafdelinger, der anvender fleksibel udlejning, er bedre til at fastholde ressourcestærke tilflyttere.

Rapporten er bestilt og finansieret af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.