BOLIGER TIL FLYGTNINGE

Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet

December 2015

KAB

Boligorganisationerne, der administreres af KAB, råder tilsammen over omkring 50.000 boliger. I de kommende år forventes en del af boligorganisationerne at indgå aftaler med kommunerne om at skaffe boliger til flygtninge. En opgave, der kan løses med den viden og erfaring, som er forankret på tværs af de KAB administrerede boligorganisationer.

Problemets aktualitet

Det er kommunens opgave at finde boliger til flygtninge. De KAB administrerede boligorganisationer bliver naturligt inddraget i opgaven med at finde boliger til flygtninge.

Flere boligorganisationer, også i KAB, har allerede indgået aftaler med kommunerne om anvisning af boliger til flygtninge.

Stigende antal flygtninge

- Kommunerne forventes at skulle modtage 12.000 flygtninge i 2015 – tallet kan ændre sig
- Kommunerne visiterede 4.000 flygtninge i 2014
- I 2016 skal kommunerne i Region Hovedstaden i alt modtage 1.928 flygtninge. Region Sjælland skal i alt modtage 2.163 flygtninge.

- **Når flygtninge skal placeres, skal kommunen…**
- Hurtigst muligt anvise en varig bolig til nyankomne flygtninge efter integrationsloven.
- Anvise en midlertidig bolig, hvis der ikke er fundet en varig bolig.
- Give fuld boligstøtte, hvis huslejen i den anviste bolig overstiger halvdelen af husstandsindkomsten.

Fakta om begreberne

Asylansøger - er en udlænding, som søger om ret til at opholde sig som flygtning i et andet land og blive beskyttet af dette land, men som endnu ikke er blevet anerkendt som flygtning. En afvist asylansøger skal forlade det land, hvor der er søgt om asyl.

Flygtning – er en person, hvis ansøgning om asyl er imødekommet, og som således har fået opholdstilladelse som flygtning i det land, hvor der er søgt om asyl.

Anvisning af boliger til flygtninge

Almene boligorganisationer har ikke specifikke lovbestemte forpligtelser i forhold til flygtninges boligforhold.

Flygtninge kan i princippet få en bolig i en almen boligafdeling ad tre kanaler:

1. Via den almindelige venteliste.
2. Via kommunens boligsociale anvisningsret, der ifølge Lov om almene boliger er 25 %. I nogle kommuner er procentsatsen højere.
3. Via særlige anvisningsaftaler mellem boligorganisation og kommune.

Grundlæggende aftale – en forudsætning

Når kommunen tildeler nyankomne flygtninge en almen bolig, bør det ske det med udgangspunkt i en generel aftale mellem kommune og den enkelte boligorganisation. Denne aftale beskriver opgavefordelingen mellem kommune og boligorganisation i forbindelse med flygtninges indflytning og integration i boligområdet.

KAB anbefaler at aftalen med kommunen som minimum indeholder følgende hovedpunkter:

- **Praktisk hjælp og støtte**
  Hvordan henholdsvis kommune og boligorganisation bidrager ved indflytningen.
- **Introduktionsforløb**
  Hvordan introduceres nyankomne flygtninge til boligen og boligområdet, nærområdet og kommunale tilbud, herunder rådgivnings- og vejledningstilbud.
- **Primær kontaktperson**
  Kommune og boligorganisation udpeger hver især en primær kontaktperson. I aftalen præciseres det, hvordan og hvem der følger op på problemer, der måtte vise sig i forbindelse med flygtningens integration i boligområdet.
- **Eventuel tolkebistand**
  Kommune og boligorganisationen aftaler eventuel tolkebistand i forbindelse med indflytningen og den første periode i boligen. Der findes dog ikke i lovgivningen en egentlig ret til tolkning for den enkelte flygtning.

KAB hjælper

KAB's administration har en grundig viden og bred erfaringer med boligadministration. KAB og boligorganisationerne er vant til at håndtere og støtte en mangfoldighed af beboere, der har vidt forskellige behov for støtte og opmærksomhed dagligdagen i boligafdelingen.

Det er disse konkrete erfaringer KAB tager udgangspunkt i, når flere flygtninge i de kommende år skal tilbydes boliger, og når det daglige arbejde i boligafdelingerne skal passes.

KAB deltager i forhandling med kommunen

KAB understøtter processen, når kommunen henvender sig og ønsker at drøfte vilkår for at henvise boliger til flygtninge i den enkelte boligorganisation. KAB deltager i dialogen med kommunen om den konkrete aftale og sikrer, at særlige forhold i den enkelte boligorganisation tilgodeses.

KAB er dermed med til at sikre, at aftalen indeholder de punkter, som kommune og boligorganisation er enige om – herunder, at der afsættes de ressourcer, der er nødvendige for at leve op til aftalens indhold.

Kommunal anvisning af boliger

Der er forskellige aftaler om den kommunale boligsociale anvisning. I nogle selskaber er anvisningen aftalt til en højere procentandel end lovens krav om 25 %.

Hvis kommunen ønsker at anvise boliger til flygtninge udover de lovpligtige 25 %, så bør forudsætningerne, der ligger til grund for kommunens ønske, diskuteres af kommune og boligorganisation forud for aftalen. Den enkelte boligorganisation har ikke krav på særlige aftaler udover de rettigheder, der er nævnt i lovgivningen om f.eks. kommunens betaling af tomgangsleje, indtil der er anvist en ny beboer.

Både når kommunen ønsker at anvise boliger til flygtninge indenfor og udover anvisningsretten på 25 %, så anbefaler KAB, at kommune og boligorganisation har en dialog om en række særlige opmærksomhedspunkter, som altid bør diskuteres i forbindelse med en aftale:

- **Alle boligorganisationer bidrager**
  Samtlige boligorganisationer repræsenteret i kommunen bidrager med boliger. KAB anbefaler en fordeling ud fra et konkret antal boliger. Kommunen bør tage hensyn til særlige forhold i en boligafdeling, f.eks. omkring genhusning i forbindelse med helhedsplaner, som kan lægge beslag på tomme boliger i en periode. Disse særlige forhold skal beskrives i aftalen – og det kan betyde, at aflevering af det aftale antal boliger til

flygtninge må udskydes til senere. En sådan aftale betyder blot, at afdelingen modtager flygtninge som aftalt, men udskyder tidspunktet for modtagelsen.

- **Gennemsigtige anvisningstal**
  Anvisningen af boliger foregår i et åbent og gennemsigtigt system, som viser antal boliger, som den enkelte boligorganisation har bidraget med det pågældende år.

- **Boligsociale ressourcer**
  Kommunen bør afsætte ressourcer til en god modtagelse og integration af flygtninge i boligafdelingen. KAB kan eventuelt tilbyde at varetage en del af opgaven mod tildeling af ressourcer.

- **Tolkebistand**
  Kommunen bør sørge for tolk ved blandt andet bestigelse af boligen samt ved ind- og udflytning.

- **Flygtningeboliger og ventelister**
  Boligorganisationens bidrag til levering af boliger sker efter, at boligerne har været ude på den interne venteliste, men før de overgår til den eksterne venteliste.

- **Kollektive bofællesskaber – deleboliger**
  Kommunen skal forholde sig til muligheden for at anvise deleboliger. Lovens rammer for kollektive bofællesskaber blev ændret i foråret 2015. Herefter kan et kollektivt bofællesskab bestå af mindst tre værelser. Ændringen er indført for at gøre det nemmere at anvende bofællesskaber til boplacering af flygtninge. Kommunen kan udpege og anvise til deleboliger indenfor de lovpligtige 25 %. Ønsker kommunen anvisning udover de 25 %, skal såvel udpegningen som anvisning drøftes med boligorganisationen. Kommunen skal ved anvisning til boligerne tage højde for det konkrete behov for boligtyper og sikre sig, at enlige flygtninge, der senere opnår familiesammenføring, kan tilbydes en bolig, der svarer til behovet.

- **Garantiforpligtelse**
  Kommunen har altid garantiforpligtelse for boliger, der udlejes efter anvisning. Også når boligerne udlejes til flygtninge.

- **Manglende betaling af husleje**
  Hvis flygtningen ophører med at betale husleje, bør aftalen indeholde oplysninger om, at kommunen sikrer, at vedkommende sættes under administration, så kommunen kan trække og betale huslejen af de udbetalte ydelser.

- **Midlertidige boliger**
  Det kan overvejes om boliger, der skal nedlægges eller ombygges i en boligafdeling, og derfor stå tomme i en kortere eller længere periode, kan udlejes til flygtninge på tidsafgrænsede lejekontrakter. Udlejningen af disse midlertidige boliger giver færre udgifter til tomgangsleje under byggesagen. Brugen af boligerne skal beskrives nærmere i aftalen med kommunen. Det er boligorganisationen, der i hver enkelt byggesag tager stilling til, hvordan de ledige bolgier skal anvendes.

Bygning af nye boliger

Nu og her er der et stort pres på at finde egnede boliger til flygtninge. Men på længere sigt ændrer behovet sig, når flygtninge og deres eventuelle familier flytter eller får brug for andre typer af boliger.

KAB har på den baggrund udviklet en **AlmenBolig+**-løsning til de kommuner, der er på udkig efter en økonomisk og social bæredygtig mulighed for at placere flygtninge i egen bolig.

Læs mere i folderen Små og billige boliger med perspektiv, som KAB har sendt til alle kommuner, hvor KAB-administrerede boligorganisationer er repræsenteret.

Links til mere viden

- Danmarks Almene Boliger, BL, udsender nyheder om flygtninge og boliger - http://www.bl.dk/
  BL har også udarbejdet en rammeaftale for dialog med kommunen om boliger til flygtninge. Blandt andet har BL udformet en række pjecer på op til 12 forskellige sprog for både beboere og medarbejdere med grundlæggende informationer om, hvordan det er at bo og leve alment. Find pjecerne på http://www.bl.dk/publikationer

- Foreningen Nydansker og KAB samarbejder om modtagelse af flygtninge. Find værktøjer og materialer på foreningens hjemmeside – http://www.foreningen-nydansker.dk/
- Kommunernes Landsforening, KL, samler lø- bende erfaringer m.v. op på deres hjemmeside – http://www.kl.dk/

- Dansk Flygtningehjælp tilbyder blandt andet hjælp til tolkning og oversættelse – https://flygtning.dk/danmark/

- Alt om regler, muligheder, integration, modtagelse af flygtninge i kommunerne m.v. er samlet på http://www.nyidanmark.dk/. Her er en særlig del målrettet samarbejdspartnere, hvor der kan hentes yderligere informationer. Der er også en særlig beskrivelse af, hvor flygtninge kan bo.