



19-09-2014

Udlejningsaftale

Sagsnr.
2014-0142218

Aftale mellem Københavns Kommune og BL - Danmarks Almene Boliger, 1. kreds om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 1. januar 2015 -31. december 2018

Dokumentnr.
2014-0142218-1

Forelægges Samarbejdsforum den 26. september 2014.

Forelægges Partnerskabsforum den 24. oktober 2014.

Forelægges BL – Danmarks Almene boliger, 1. kreds den 24. november 2014.

Forelægges Borgerrepræsentationen den 11. december 2014.

Københavns Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds, indgår følgende aftale om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 2015-2018.

Rammeaftalen omfatter alle almene familie- og ungdomsboliger i København og udmøntes efterfølgende i konkrete aftaler med de enkelte boligorganisationer.

Indhold

1.	Aftalens formål	3
2.	Aftalens baggrund	4
3.	Rammer for udlejning	5
3.1.	Rammer for fleksibel udlejning og kommunal anvisning	5
3.2.	Delebolig, en ny form for boligsocial anvisning for unge	7
4.	Kriterier for fleksibel udlejning	9
5.	Udlejning af almene ungdomsboliger	9
5.1.	Fælles anvisning af ungdomsboliger	9
5.2.	Boligsocial anvisning til ungdomsboliger	10
5.3.	Afdelinger udelukkende med ungdomsboliger	10
5.4.	Ungdomsboliger beliggende i familieboligafdelinger	10
6.	Udlejning af andre boligtyper	10
6.1.	Billige almene boliger med fuld anvisning	10
6.2.	Bofællesskaber	11
6.3.	Mulighed for flytning af udpegede særboliger	11
7.	Genhusning	11
8.	Andre aftaler	12
8.1.	Afdækning af omfang af afledte udgifter ved fraflytning	12
9.	Videreførelse af tidligere aftaler	12
9.1.	Fortsættelse af kontaktpersonordningen	12
9.2.	Øvrige fortsatte indsatser	13
10.	Implementering og formidling af aftalen	13
11.	Succeskriterier og evaluering af aftalen	14
12.	Midler afsat i forbindelse med aftalen	15
13.	Opsigelsesbestemmelser	15
14.	Bilag	15

1. Aftalens formål

Københavns Kommune har igennem de seneste år arbejdet efter den overordnede strategi Københavnerfortællingen.

Københavnerfortællingen er en vision om en bæredygtig udvikling for København, der på den ene side vægter vækst og på den anden side vægter livskvalitet. En forudsætning for livskvalitet er, at det er muligt at få og fastholde en bolig. København skal være en mangfoldig storby med plads til alle og med en stærk social sammenhængskraft. Byen skal have blandede og mangfoldige boligområder, hvor alle grupper oplever at være en del af København. Samtidig er det ønsket at undgå områder med en væsentlig overrepræsentation af beboere udenfor arbejdsmarkedet, og derfor arbejdes der målrettet på at forebygge, at der opstår nye områder med en ensidig beboersammensætning. Det er visionen, at der på sigt ikke er områder i København, hvor flere end 33 % af beboerne står udenfor arbejdsmarkedet.

Denne aftale mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune er et væsentligt redskab til at virkeliggøre denne vision. Aftalen fastlægger rammerne for udlejning af almene boliger i perioden 2015-2018. Parterne har siden 1998 haft et samarbejde om udlejning og anvisning til ledige familie- og ungdomsboliger med det overordnede formål at sikre en bred beboersammensætning med social sammenhængskraft. Den fælles målsætning er, at udvikle almene boligområder, hvor størstedelen af befolkningen har en tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelsessystemet. Redskaberne er blandt andet justering af anvisningsretten og benyttelse af fleksibel udlejning.

Resultaterne i den forgangne aftaleperiode har været positive og har styrket sammenhængskraften i de almene boligområder. Af væsentlige resultater kan nævnes:

- At antallet af boligafdelinger med mere end 40 % af beboerne udenfor arbejdsmarkedet er faldet fra 33 (ca. 4.200 boliger 31.12.2009) til 19 (ca. 3.400 boliger 31.12.2013).¹ Tilbage i 2006 ved indgåelsen af den første udlejningsaftale var der 74 afdelinger med ca. 8.900 boliger i denne kategori.
- Samarbejdet om kontaktperson-ordningen er udviklet og styrket ligesom det kommunale boligsociale beredskab er styrket.
- Der er udviklet en dokumentationsmodel for bostøtte til løbende at monitorere bostøtten til boliganviste beboere.

¹ Kun afdelinger med mindst 20 beboede boliger på opgørelsestidspunktet.

Parterne er enige om at fortsætte dette samarbejde i de kommende fire år. Aftalen tager afsæt i og bygger på erfaringerne fra de tidligere aftaler.²

Aftalen afbalancerer fortsat tre overordnede ønsker:

- At sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i almene boligområder ved at give fortrinsret til ansøgere på boligorganisationernes ventelister, som opfylder de fleksible udlejningskriterier – primært personer som enten er i beskæftigelse eller under uddannelse.
- At kommunen får rådighed over et tilstrækkeligt antal boliger, så socialt udsatte borgere kan få et tilbud om bolig indenfor rimelig tid.
- At der fortsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.

De individuelle aftaler, som boligorganisationerne indgår med Københavns Kommune vedrørende de enkelte boligafdelinger, skal holdes indenfor de overordnede rammer, som denne aftale fastlægger.

2. Aftalens baggrund

Lovgiver giver i almenboligloven mulighed for, at kommunen kan beslutte, at alle almene boligorganisationer skal stille 25 % af alle ledige familie- og ungdomsboliger til rådighed for kommunens løsning af påtrængende boligsociale opgaver. Parterne er desuden forpligtet af hjemfaldsaftalen fra 2000³ og individuelle aftaler om supplerende anvisning fra 1998, som gav kommunen anvisningsret til 33 % af alle ledige almene familieboliger i København. Med udlejningsaftalen fra 2010 fik kommunen anvisningsret til hver 3. almene ungdomsbolig.

Der er godt 53.800 almene boliger i Københavns Kommune. Omkring 4.500 boliger fraflyttes hvert år. Dette giver kommunen anvisningsret til forventeligt ca. 1.500 ledige familie- og ungdomsboliger om året. Ca. 40 % af disse boliger benyttes ikke til boligsocial anvisning og returneres til boligorganisationerne, fordi de typisk er for dyre for kommunens målgrupper

²Rammeaftale for perioden 2007-2010:

<https://subsite.kk.dk/eDoc/Borgerrepraesentationen/14-12-2006%2017.30.00/Dagsorden/11-01-2007%2017.27.31/Bilag%201%20-%20Udkast%20til%20aftale.PDF>

Rammeaftale for perioden 2011-2014:

<https://subsite.kk.dk/eDoc/Borgerrepraesentationen/16-12-2010%2017.30.00/Dagsorden/15-12-2010%2016.04.14/5870062.PDF>

³ Aftale om frikøb af tilbagekøbsrettigheder i den almene boligsektor og løsning af boligsociale opgaver (BR 137/2000).

Denne aftale respekterer aftalen fra 2001⁴ om genhusning som led i byfornyelse.

3. Rammer for udlejning

3.1. Rammer for fleksibel udlejning og kommunal anvisning

I perioden 2015-18 finder udlejning og anvisning sted efter en trappetrinsmodel med tre trin, som illustreret i figur 1.

Trappetrinsmodellen tager udgangspunkt i beboersammensætningen i boligafdelingerne og tager afsæt i hvor høj en andel af beboerne over 18 år, der står udenfor arbejdsmarkedet⁵. Trappetrinene illustrerer, hvordan der skrues op for fleksibel udlejning og ned for boligsocial anvisning, når andelen af personer udenfor arbejdsmarkedet stiger. Grundtanken er, at det i alle områder af København skal være normen at stå op og passe sit job eller uddannelse og være en aktiv del af byen. Derfor er det vigtigt, at flertallet af beboere i alle boligafdelinger gør netop det.

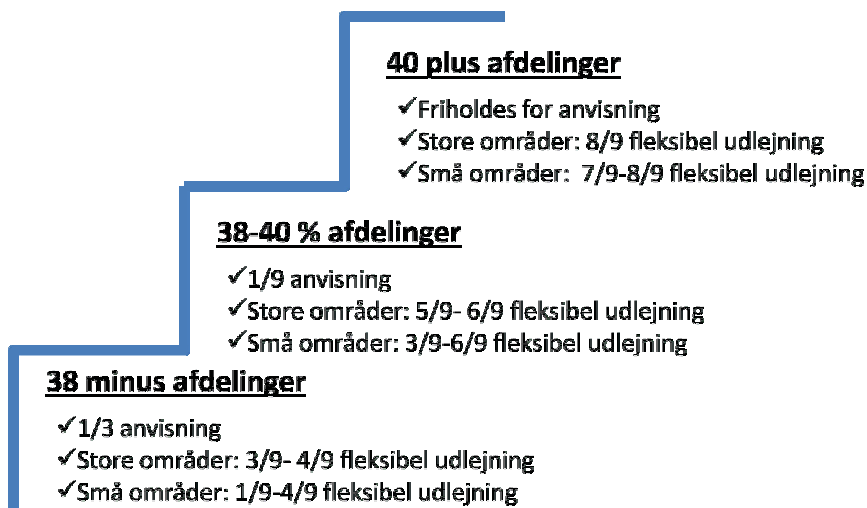
Omfanget af fleksibel udlejning i den enkelte boligafdeling aftales konkret mellem den enkelte boligorganisation og kommunen indenfor rammerne i modellen, som skelner mellem små og store områder.

Almene boligområder har generelt en beboersammensætning med betydeligt flere beboere uden for arbejdsmarkedet end andre boligformer. Parterne er derfor enige om at anvende en øget andel fleksibel udlejning (minimumskrav) i afdelinger, der indgår i ”store områder” med mange almene boliger (mindst 1.000 beboere). Disse afdelinger er oplyst og indtegnet på kort i bilag 1.

⁴ Aftale om tilbud af ledige boliger til brug for genhusning i forbindelse med byfornyelse af ejendomme i Københavns Kommune.

⁵ ”Udenfor arbejdsmarkedet” defineres som : voksne beboere (over 18 år) hvis de i 26 uger har modtaget overførselsindkomst i 35 % eller derover af tiden. I 2013 var perioden 1.7.2013-29.12.2013. Ved overførselsindkomst forstås her ledighedsydelse og revalidering samt kontanthjælp, førtidspension og introduktionsydelse. Folkepension og SU medregnes ikke. Kontanthjælp omfatter alle typer hjælp herunder hjælp i særlige tilfælde.

Figur 1: Trappetrinsmodel



40 plus afdelinger⁶

Trappetrinsmodellen viderefører princippet fra sidste aftaleperiode om, at boligafdelinger, hvor mere end 40 % af beboerne står uden for arbejdsmarkedet i de årlige kommunale nøgletalsmålinger, bliver friholdt for boligsocial anvisning. For at styrke sammenhængskraften udlejes i stedet 7/9-8/9 af de ledige boliger til ansøgere på ventelisten, der opfylder de fleksible udlejningskriterier. I store områder⁷ med mange almene familieboliger stilles der dog krav om mindst 8/9 fleksibel udlejning.

38-40 % afdelinger⁸

For at forebygge, at flere boligafdelinger kommer i kategorien 40 plus, har modellen som noget nyt et trin for afdelinger, hvor 38-40 % af beboerne står uden for arbejdsmarkedet. I disse boligafdelinger vil der blive givet fortrinsret til ansøgere fra boligorganisationens venteliste, som opfylder de fleksible udlejningskriterier i mindst tre ud af ni ledige boliger. I store områder med mange almene boliger skal der dog være mindst 5/9 fleksibel udlejning.

Afdelingerne bidrager til boligsocial anvisning, men kun med en ud af ni ledige boliger. Samtidig er der et krav om, at mindst en ud af ni ledige boliger udlejes efter helt almindelige ventelisteregler.

Boligafdelinger, som har været kategoriseret som 40 plus og som er i positiv udvikling med færre beboere uden beskæftigelse, vil med trap-

⁶ 40 plus afdelinger: Almene boligafdelinger, hvor flere end 40 % af beboerne over 18 år står udenfor arbejdsmarkedet. Der opereres med decimal i opgørelsen.

⁷ Defineret som et alment boligområde med mere end 1.000 beboere.

⁸ 38-40 % afdelinger: Almene boligafdelinger hvor mellem 38 og 40 % af beboerne over 18 år står udenfor arbejdsmarkedet. Der opereres med decimal i opgørelsen.

petrinsmodellen kun gradvist få genindført boligsocial anvisning og kan på mellemtrinet bevare en høj andel fleksibel udlejning.

38 minus afdelinger⁹

Boligafdelinger med færre end 38 % beboere uden beskæftigelse vil i overensstemmelse med gældende regler og aftaler modtage anvisning i hver 3. ledige bolig (fuld anvisning). Her udlejes mellem 1/9 og 4/9 af de ledige boliger til ansøgere på boligorganisationens venteliste efter kriterierne for fleksibel udlejning. I store områder med mange almene boliger skal der dog være mindst 3/9 fleksibel udlejning.

Indenfor disse rammer aftales omfanget af fleksibel udlejning imellem den enkelte boligorganisation og kommunen.

Boligafdelingernes indplacering i modellen og senere omkategorisering

Københavns Kommune måler årligt andelen af beboere over 18 år uden for arbejdsmarkedet i alle boligafdelinger med mere end 20 boliger. Nøgletalsmålingen gennemføres hvert efterår i 2015, 2016 og 2017. De årlige målinger forelægges så vidt muligt Samarbejdsforum inden udgangen af det pågældende år.

Ved periodens start indplaceres alle familieboligafdelinger i den nye trappemodel på det relevante trappetrin ud fra resultatet af nøgletalsmålingen ultimo 2013. Boligafdelinger med færre end 20 familieboliger sidestilles som udgangspunkt med 38 minus afdelinger.

Omfanget af fleksibel udlejning aftales konkret mellem kommunen og den almene boligorganisation indenfor de fælles rammer i denne aftale.

Den indledende kategorisering af boligafdelingerne revurderes midt i aftaleperioden på grundlag af kommunens nøgletalsmåling i efteråret 2016. Hvis nøgletalsmålingen berettiger en omkategorisering af enkelte boligafdelinger, skal det indgå i afrapporteringen til Samarbejdsforum, herunder med angivelse af en dato for ændringernes ikrafttræden. Ændringer kan træde i kraft umiddelbart efter, at Samarbejdsforum er orienteret. Boligafdelinger med færre end 20 boliger ændrer som udgangspunkt ikke kategori i aftaleperioden.¹⁰

3.2. Delebolig, en ny form for boligsocial anvisning for unge

Parterne er enige om, at de boliger, der stilles til rådighed for kommunal anvisning, så vidt muligt skal benyttes til dette formål.

⁹ 38 minus afdelinger: Almene boligafdelinger, hvor mindre end 38 % af beboerne over 18 år står udenfor arbejdsmarkedet. Der opereres med decimal i opgørelsen.

¹⁰ Afdelinger med under 20 boliger er så små enheder, at målinger ikke må offentliggøres af hensyn til regler om datasikkerhed.

Imidlertid er det blevet meget vanskeligt for kommunen at anvise særligt unge til en bolig, fordi lejepriserne er for høje i forhold til de unges betalingsevne f.eks. uddannelseshjælp.

Det er væsentligt både for kommunen og BL's 1. kreds, at unge har mulighed for at få en bolig i Københavns Kommune, og at hjemløshed særligt blandt unge forebygges.

Derfor afprøves i aftaleperioden en ny form for boligsocial anvisning kaldet Delebolig.

Delebolig er et koncept, hvor flere unge kan anvises til samme bolig. De skal have eget værelse, og skal dele fælles faciliteter som køkken og bad. Konceptet sikrer, at unge i målgruppen for den boligsociale anvisning vil kunne få en bolig hurtigere, end det nu er tilfældet.

Målgruppen for deleboligordningen er unge, som formår at bo sammen. Det vil være unge, som er tæt på at komme i uddannelse. De vil derfor som udgangspunkt være visiteret som uddannelsesparate, og derfor have de laveste ydelser. For at kunne anvise flere unge til samme bolig forudsættes en kommunal håndholdt visitation, hvor de unge matches individuelt.

De unge tilbydes en samlet pakke, der udover en Delebolig består i støtte fra et tværfagligt udgående team, der guider de unge i forhold til at komme i uddannelse eller beskæftigelse og hjælper dem med at mestre sociale udfordringer. Det tværfaglige team skal endvidere afhjælpe, at der opstår store konflikter dels internt i den delte bolig, dels i forhold til naboer. Pakken skal dermed understøtte, at de unge etableres i et fællesskab i og omkring boligen, som ikke adskiller sig fra det fællesskab, som unge under uddannelse generelt har, når de bor sammen.

Deleboliger bidrager til, at der sikres social sammenhængskraft i de almene boligområder. Det er vigtigt, at alle boligorganisationer kan stille boliger til rådighed for kommunens boligsociale anvisning, så der ikke sker en utilsigtet koncentration i boligafdelinger med lav husleje. Deleboliger gør det muligt at bidrage også for boligafdelinger med lidt dyrere boliger.

Deleboliger vil blive etableret i de boliger, som i forvejen stilles til rådighed for kommunen til boligsocial anvisning. Kommunen vil anvise til deleboliger efter en forholdsfordeling, som sikrer en ligelig fordeling af anviste generelt. Når en organisation har modtaget en lav andel anvisninger, fordi dens boliger er for dyre, vil den derfor få anvist til forholdsmæssigt flere deleboliger. Den forventede fordeling mellem boligorganisationerne for 2015 fremgår af bilag 2.

De unge anvises efter en særlig procedure, så de matches ud fra deres behov, ønsker og udfordringer, jf. bilag 2. Antallet af boliger, der benyttes til formålet afhænger af, om de relevante boliger kan rumme to eller tre unge.

Deleboligkonceptet følges løbende af den boligsociale gruppe. Status for konceptet forelægges for Samarbejdsforum efter 1 år. Det er målsætningen, at 100 unge borgere årligt får tag over hovedet efter Delebolig-konceptet.

4. Kriterier for fleksibel udlejning

Det er parternes erfaring, at fleksibel udlejning er et væsentligt værktøj i forhold til at skabe og fastholde en socialt bæredygtig beboersammensætning i alle bydele.

Det er samme målgrupper, der prioriteres, som i den foregående aftale, men kriterierne forenkles, så de er lettere at forstå for boligsøgende. Målgrupperne er personer, der:

1. har fast tilknytning til arbejdsmarkedet
2. er under uddannelse
3. er seniorer og frigør en større bolig
4. har boligbehov begrundet i samlivsophævelse/skilsmisse

I forhold til uddannelsessøgende består forenklingen i, at kriterierne for fleksibel udlejning harmoniseres med kriterierne for at få en ungdomsbolig.

Der er fastsat særlige kriterier for fleksibel udlejning i AlmenBolig+.¹¹

Kriterier for fleksibel udlejning og fælles fortolkningsbidrag er nærmere beskrevet i bilag 3.

5. Udlejning af almene ungdomsboliger

5.1. Fælles anvisning af ungdomsboliger

Parterne ønsker at lette boligsøgningen for unge under uddannelse. Borgerrepræsentationen har den 22. august 2013 besluttet, at selvejende kollegier i København skal tilsluttes et af de to indstillingsudvalg i København: CIU eller KKIK.

¹¹ AlmenBolig+ er beregnet til familier, der kan og vil yde en indsats selv. Det betyder, at beboerne selv er ansvarlige for den daglige renholdelse af området og mindre vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Parterne er enige om, at der i perioden skal arbejdes hen imod at sikre, at alle ungdomsboliger udlejes via et af de to indstillingsudvalg. Boligorganisationerne vælger selv hvilket anvisningsudvalg, de indgår aftale med.

5.2. Boligsocial anvisning til ungdomsboliger

Parterne aftaler som udgangspunkt at videreføre aftalen fra 2010 om anvisningsret til en tredjedel af de ledige ungdomsboliger. Dette udgangspunkt fraviges i de boligafdelinger, der udelukkende består af ungdomsboliger, hvor der er en høj fraflytningsprocent.

5.3. Afdelinger udelukkende med ungdomsboliger

Boligafdelinger, der udelukkende består af ungdomsboliger har gennemsnitlig en kortere boperiode end familieboliger. Det betyder, at der bliver flere ledige boliger pr. år i afdelingerne. Andelen af boligsocial anvisning reduceres derfor her fra 3/9 til 2/9 af de ledige boliger.

5.4. Ungdomsboliger beliggende i familieboligafdelinger.

Når ungdomsboliger er beliggende i afdelinger med familieboliger følger de udlejningsmodellen beskrevet ovenfor, jf. figur 1. Også her er formålet at skabe en balanceret beboersammensætning.

Det betyder, at hvis ungdomsboligen ligger i en 38-minus boligafdeling, så stiller boligorganisationerne 1/3 af de ledige ungdomsboliger til rådighed for kommunens anvisning.

Ligger ungdomsboligen i en 40 plus eller 38-40 % afdeling, reduceres andelen af boligsocial anvisning i overensstemmelse med trappetrinsmodellen, jf. figur 1.

6. Udlejning af andre boligtyper

For at København også fremover skal være en varieret og sammenhængende by, er der behov for at udvikle nye boligkoncepter, der imødekommer efterspørgslen på boligmarkedet. Det kan f.eks. være boligformer, som tager afsæt i et stærkt fællesskab på tværs af boligerne, eller som tager højde for, at familiers størrelse skifter hver anden uge, alt efter hvem der har børnene boende.

I takt med at sådanne nye boligkoncepter udvikles, skal der konkret tages stilling til udlejningsprincipper, herunder omfanget af boligsocial anvisning.

6.1. Billige almene boliger med fuld anvisning

Det indgår som et mål i forbindelse med udmøntning af kommunal grundkapital, at nye projekter - især i byudviklingsområder - skal indeholde 10 % små boliger eller ungdomsboliger med en husleje på maksimum 3.200 kr. pr. måned med henblik på boligsocial anvisning.

Socialforvaltningen har 100 % anvisningsret til disse boliger, der vil være målrettet unge med særlig lav betalingsevne.

6.2. Bofællesskaber

Betegnelsen bofællesskab dækker i praksis over en boform, hvor beboerne på en eller anden måde i det daglige lever tættere sammen end i gængse boliger. De nuværende beboere skal derfor have en vis indflydelse på, hvem der flytter ind. Samtidig er der behov for klare retningslinjer, som kan sikre den fornødne gennemsikuelighed i forbindelse med udlejning.

Ved genforhandling af de individuelle udlejningsaftaler med boligorganisationerne i efteråret 2014 vurderer parterne om kriterier og procedurer for godkendelse af ansøgere lever op til principperne om åbenhed og gennemsigtighed i udlejningen.

Ved etablering af nye bofællesskaber skal kommunen og boligorganisationen indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 51a. Parterne er enige om, at konkrete aftaler skal tage afsæt i de som bilag 4 vedlagte retningslinjer.

6.3. Mulighed for flytning af udpegede særboliger

I aftalen fra 1. januar 2007 mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune fik Socialforvaltningen fuld og permanent anvisningsret til 1 % af de ca. 50.000 familieboliger i kommunen¹². Målgruppen for særboligerne er borgere, der vurderes at kunne bo i eget hjem med den nødvendige bostøtte.

I enkelte tilfælde har det vist sig, at udpegningen af en konkret bolig har været uhensigtsmæssig. Det aftales derfor, at det med virkning fra 1. januar 2015 er muligt, når særlige hensyn taler herfor, at ændre placeringen af en tidligere udpeget særbolig til anden placering. En eventuel ændret placering er mulig efter aftale mellem den pågældende boligorganisation og Københavns Kommune.

7. Genhusning

I Københavns Kommune er der indgået aftale om, at de almene boligorganisationer stiller hver niende ledige bolig i alle bydele til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelsen. Denne aftale videreføres.

Boliger i afdelinger med reduceret eller ingen boligsocial anvisning (38-40 % afdelinger og 40 plus afdelinger) kan kun bruges til genhusning af personer, der falder ind under den primære målgruppe for flek-

¹² Før 2007 havde kommunen 100 % anvisning til konkret udpegede boliger i nogle boligafdelinger. Aftalerne om disse er historisk opstået med vidt forskellige begrundelser og var ulige fordelt mellem boligorganisationer og -afdelinger.

sibel udlejning ved enten at være i beskæftigelse eller under uddannelse.

Hvis boligerne ikke benyttes til genhusning i forbindelse med byfornyelse kan de indgå i løsningen af andre genhusningsopgaver. Det gælder blandt andet:

- Genhusning i forbindelse med metrobyggeriet
- Genhusning i forbindelse med større fysiske helhedsplaner
- Genhusning i forbindelse med skimmelsvamp uden for kondemneringstilfælde

Parterne er enige om at bidrage solidarisk til løsningen af store genhusningsopgaver, hvor opgaven ikke kan løses af den enkelte boligorganisation alene. I de tilfælde, hvor en boligorganisation har behov for at trække på bistand fra andre boligorganisationer, aftales vilkår for genhusningssamarbejdet i regi af Samarbejdsforum med henblik på godkendelse i de respektive bidragende boligorganisationer.

Parterne er endvidere enige om, at enkeltstående sager om genhusning af borgere, der har udviklet overfølsomhed overfor skimmelsvamp, skal kunne løses smidigt og om nødvendigt på tværs af boligorganisationerne. Samarbejdsforum kan fastsætte nærmere retningslinjer for håndteringen af sådanne sager.

I bilag 5 er de konkrete genhusningsopgaver mv. nærmere beskrevet.

8. Andre aftaler

8.1. Afdækning af omfang af afledte udgifter ved fraflytning

Efter regelsættet i lov om almene boliger hæfter Københavns Kommune for istandsættelse i forbindelse med fraflytning for beboere anvist af kommunen.

Boligorganisationerne har peget på, at selv om istandsættelsesudgifterne bliver dækket ved fraflytning, så kan der i nogle tilfælde opstå et tab i boligafdelingen f.eks. for manglende lejebetaling eller forbrugsafgifter. Omfanget er ukendt. Parterne er derfor enige om i aftaleperioden at afdække problemets omfang i en fælles arbejdsgruppe, som nedsættes af Samarbejdsforum.

9. Videreførelse af tidligere aftaler

9.1. Fortsættelse af kontaktpersonordningen

Parterne forpligter sig til i aftaleperioden at fortsætte samarbejdet omkring kontaktpersonordningen, der er et samarbejde mellem Køben-

havns Kommunes boligrådgivere og kontaktpersoner i de almene boligorganisationer og -afdelinger.

Ordningen har til formål at støtte borgere med sociale problemer. Ordningen giver ansatte i boligorganisationer direkte adgang til kommunens boligrådgivere. Kontaktpersonordningen bidrager dermed til, at kommunen hurtigt bliver opmærksom på eventuelle problemer og derfor hurtigt kan hjælpe socialt udsatte borgere. Ordningen er nærmere beskrevet i bilag 6.

Kommunen afrapporterer årligt til Samarbejdsforum hvor mange henvendelser, der er kommet til boligrådgiverne via kontaktpersonordningen, og i hvilket omfang der er fulgt op på disse.

9.2. Øvrige fortsatte indsatser

Følgende indsatser fra de hidtidige rammeaftaler videreføres i den kommende aftaleperiode:

- Boligorganisationerne, som ikke har afsluttet deres levering af sær- og puljeboliger er fortsat forpligtede til at gøre dette.
- Den fælles indsats i forhold til forebyggelse af udsættelser fortsætter. Området indgår fremover i Hovedaftalen mellem Københavns Kommune og BL - Danmarks Almene Boliger 1. kreds. Udviklingen i antallet af udsættelser følges af Samarbejdsforum.
- Københavns Kommune forpligter sig i aftaleperioden til fortsat at måle på andelen af beboere, der i forbindelse med deres indflytning har modtaget bostøtte. Samarbejdsforum orienteres årligt om denne.
- De hidtidige bestemmelser om parternes frister i forbindelse med boligsocial anvisning videreføres. Beskrivelse af disse findes i bilag 7.
- Boligorganisationerne har fortsat mulighed for at kunne indgå aftale med kommunen om enkeltstående forsøg med udlejning efter annoncering uden om ventelisterne i problemramte boligområder.

10. Implementering og formidling af aftalen

Denne rammeaftale, som er gældende for perioden 1. januar 2015 – 31. december 2018, skal følges op med indgåelse af individuelle udlejningsaftaler med hver enkelt boligorganisation. Forhandlingerne herom gennemføres i efteråret 2014 med henblik på, at aftalerne kan træde i kraft så tæt på 1. januar 2015 som muligt. Parterne er enige om at videreføre gældende aftaler i en eventuel overgangsperiode, indtil nye aftaler kan træde i kraft. De individuelle udlejningsaftaler søges med dette forbehold indgået for samme periode som den generelle aftale.

Parterne vil sammen udarbejde en netbaseret pjece, som beskriver udlejningsaftalen og de forskellige veje til en almen bolig i København.

For at understøtte kommunens strategi om internationalisering udarbejdes der tillige en tekst på engelsk om muligheden for at opnå en bolig via de generelle kriterier for fleksibel udlejning målrettet udenlandske tilflyttere, som opfylder kriterierne.

11.Succeskriterier og evaluering af aftalen

Der er aftalt følgende succeskriterier for aftalen:

- Antallet af store almene boligområder (mindst 1.000 beboere), hvor andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet overstiger 33 %, skal halveres i aftaleperioden - fra 6 til 3.
- Der må højst være 3.000 boliger beliggende i 40 plus afdelinger i 2018.
- Boligorganisationerne leverer boliger til rådighed i en prisklasse, der gør det muligt at gennemføre 1.000 anvisninger pr. år. Heraf anvises 100 unge til en Delebolig pr. år.
- Den gennemsnitlige ventetid på en bolig via boligsocial anvisning på højst være på 230 dage.
- For unge under 25 år må ventetiden gennemsnitligt højst være 300 dage.

Der gennemføres en samlet og koordineret evaluering i slutningen af aftaleperioden og inden udgangen af 2018.

Der gennemføres herudover årlige nøgletalsmålinger, hvor der bl.a. vil være fokus på følgende:

- Antal udlejninger efter de forskellige udlejningstyper
- Andel personer på overførselsindkomst på afdelingsniveau for afdelinger med flere end 20 boliger¹³
- Andel personer på overførselsindkomst på områdeniveau
- Andel af personer på overførselsindkomst blandt tilflyttere efter udlejningskriterium
- Ventetiden for borgere i den boligsociale anvisning
- Antallet af unge, der anvises til Deleboliger
- Antallet af boligsociale anvisninger
- Andel af bostøtte til boligsocialt anviste beboere
- Andel af opfølgninger på henvendelser til kommunen via kontaktpersonordningen.

¹³ Af hensyn til at bevare beboernes anonymitet kan der ikke måles på afdelinger med færre end 20 boliger.

Grundlaget for evaluering og årlige nøgletalsmålinger udgøres af boligorganisationernes kvartalsvise indberetninger af data om de udlejede familieboliger til kommunen.

12. Midler afsat i forbindelse med aftalen

I forbindelse med etableringen af Deleboliger har Borgerrepræsentationen i København i budgettet for 2015 afsat midler til en håndholdt visitation for at sikre, at der tages højde for de unges behov og ønsker, når de matches til den enkelte Delebolig.

Herudover er der afsat midler til et tværfagligt udgående team, der skal guide de unge i forhold til at komme i uddannelse/beskæftigelse og hjælper dem til at mestre sociale udfordringer. Det tværfaglige team skal endvidere afhjælpe, at der opstår store konflikter både internt i den delte bolig og i forhold til naboer.

13. Opsigelsesbestemmelser

Aftalen gælder i perioden 1. januar 2015 – 31. december 2018.

Bestemmelsen om suspension af boligsocial anvisning kan opsiges af Københavns Kommune med seks måneders varsel efter den 1. januar 2016. Parterne har mulighed for at opsiges ordningen om permanent anvisning af særboliger efter 2006-aftalen med tilsvarende varsel.

14. Bilag

Bilag 1: Store områder med mange almene familieboliger

Bilag 2: Oprettelse og forventet fordeling af Deleboliger

Bilag 3: Fælles rammer for fleksibel udlejning 2015-18

Bilag 4: Fælles rammer for udlejning af almene familiebolig bofællesskaber 2015-18

Bilag 5: Genhusning

Bilag 6: Kontaktpersonordningen

Bilag 7: Bestemmelser om parternes frister i forbindelse med boligsocial anvisning

På vegne af BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds

Dato Birthe Qasem, formand

Dato Kaare Vestermann, næstformand

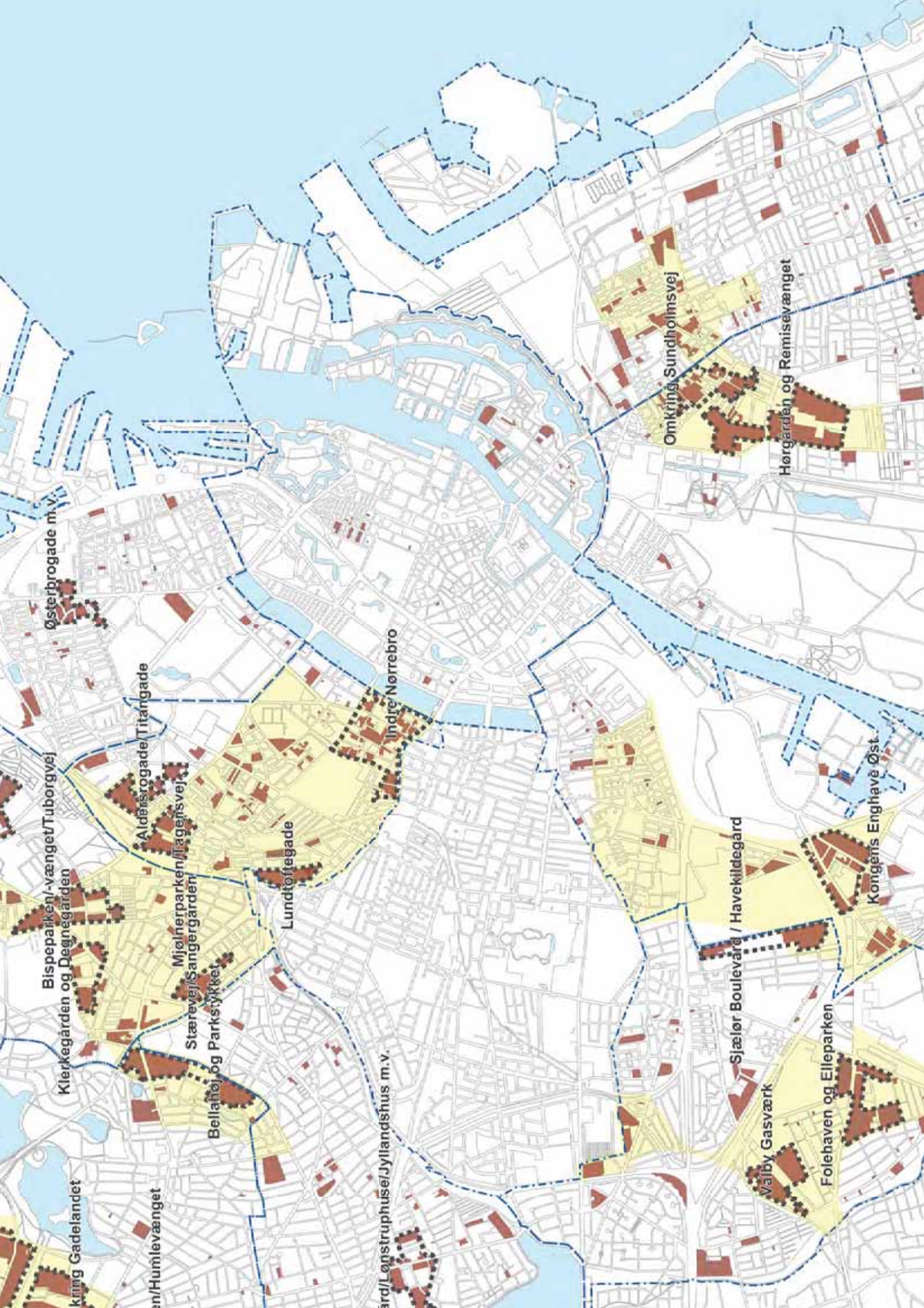
På vegne af Københavns Kommune

Dato Frank Jensen, Overborgmester

Dato Jesper Christensen, Socialborgmester

Dato Morten Kabell, Teknik- og Miljøborgmester

Dato Anna Mee Allerslev, Beskæftigelses- og Integrations-
borgmester



Østerbrogade m.v.

Bispeparken/-vænget/Tuborgvej

Klerkegården og Degnegården

Aldersrogade/Titangade

Mjølnerparken/Lagersvej

Stærvej/Sangergården

Bellahøj og Parkstykket

Lundtoftegade

Indre Nørrebro

Lønstruphuse/Jyllandshus m.v.

Omkring Sundholmsvej

Hørgården og Remisevænget

Sjælør Boulevard / Havekillegård

Kongens Enghave Øst

Valby Gasværk

Folehaven og Elleparken

Store områder med mange almene familieboliger - mindst 1.000 beboere

Område	Bolig-organisation	Afdelings-nummer	Afdelingsnavn
Gyldenrisparken	AAB	111	Følfodvej afd. 111
	AAB	114	Følfodvej afd. 114
	LEJERBO	1280	Gyldenrisparken
Stærevej/ Sangergården	AAB	49	Stærevej
	3B	1-6063	Sangergården 1
	3B	1-6067	Vestergårdsvej
	3B	1-6081	Sangergården 2
	SB	3008-3	Fynshuse
Lundtoftegade	AKB	1048-9	Lundtoftegade
Valby Gasværk	AKB	1063-3	Vigerslevgård
	PAB	18	Hornemannsvænge
	HAB 2	1801	Henriksgården
Lønstrupgård/ Lønstruphuse m.v.	3B	1-6074	Lønstrupgård
	DVB	3	Brønshøj-Vanløse
	SAB	3002-0	Jyllandshuse
	SAB	3004-4	Holmehusene
	SAB	3006-9	Jydeholmen
	SAB	3016-4	Rebildhuse
	SAB	3018-9	Himmerlandshuse
	SAB	3019-6	Lønstruphuse
Sjælør Boulevard	AAB	50	Sjælør Boulevard
	AKB	1051-3	Sjælør Boulevard
	VIBO	105	Havekilddegård
Omkring Gadelandet	FSB	32	Voldparken
	FSB	70	Husumgård
	AAB	38	Kobbelvænget
	AAB	80	Gadelandet i Husum
Ryparken	FSB	13	Lundevænget
	FSB	60	Rymarksvænget
	FSB	84	Ryparken II
Glumsøparken/ Humlevænget	SAB	3007-6	Humlevænget
	SAB	3009-0	Glumsøparken
	SAB	3013-2	Lollikhuse
	SAB	3015-7	Langelandshus
	SAB	3017-1	Falsterbo
Folehaven og Elleparken	3B	1-3032	Folehaven
	SB	3022-0	Elleparken
Østerbrogade m.v.	AAB	18	Reersøgade
	AAB	21	Christiansmindevej
	AAB	23	Østerbrogade
	AKB	1026-3	Østerbrogade 95
	AKB	1027-0	Kanslergården
	AKB	1041-8	Øbrohus
	LFB	1	Nyborggade
	LFB	2	Sionsgade

Sundholmsvej	FSB	34	Præstevænget
	AAB	73	Ølandsgade
	LEJERBO	210	Islandsgården I
	LEJERBO	400	Islandsgården II
	LEJERBO	2160	Islandsgården III
	VIBO	114	Lerforsgade
	VIBO	116	Televænget I
	VIBO	140	Televænget II & III
	VIBO	153	Liflandsgade
	VIBO	819	Dagøgade
	HAB 2	1810	Gullandsgården
DOM EA	35-12	Tingvej	
Klerkegården/ Degnegården	FSB	17	Degnegården
	FSB	19	Klokkergården
	FSB	25	Klerkegården
	FSB	33	Birkebo
	FSB	52	Gravervænget/ Møllerloden
Emdrup Banke/ Vænge/ Huse	AAB	32	Emdrup Vænge
	AAB	34	Emdrup Banke
	AAB	36	Emdrup Huse
	AAB	37	Lersø Park Alle
Mjølnerparken/ Tagensvej	AAB	58	Tagensvej
	LEJERBO	2700	Mjølnerparken
	HJEM	3	Ny Heimdalshus
	VIBO	108	Bogtrykkergården
Aldersrogade/ Titanparken	FSB	15	Hermodsgård
	AKB	1065-8	Titanparken
	LEJERBO	2480	Aldersrogade
	LEJERBO	2482	Vermundsgade
	VIBO	106	Vognvænget
Bellahøj og Parkstykket	FSB	35	Bellahøj
	AAB	27	Frederikssundsvej
	AAB	28	Parkstykket
	AAB	40	Bellahøj
	AKB	1030-5	Bellahøj
	SAB	3025-2	Bellahøj I
Enghave Øst	AKB	1001-6	Frederiksholm, karré 1
	AKB	1002-3	Frederiksholm, karré 2
	AKB	1003-0	Frederiksholm, karré 3
	AKB	1004-8	Frederiksholm, karré 4
	AKB	1005-5	Frederiksholm, karré 5
	AKB	1006-2	Frederiksholm, karré 6
	AKB	1007-0	Frederiksholm, karré 7
	AKB	1008-7	Frederiksholm, karré 8
	AKB	1009-4	Grønnegården
	AKB	1010-4	Frederiksholm, karré 11
	AKB	1011-1	Frederiksholm, karré 12
	AKB	1012-9	Frederiksholm, karré 14
	AKB	1013-6	Frederiksholm, karré 15

Bispeparken/ Bispevænget/ Tuborgvej	FSB	22	Bispeparken
	FSB	31	Dommerparken
	AAB	33	Tuborgvej
	AKB	1028-8	Bispevænget
Indre Nørrebro	FSB	8	Det Genanvendte Hus
	FSB	11	Nørrebrogade
	FSB	41	Griffenfeldsgade 17
	FSB	42	Prins Jørgens Gade 6
	FSB	79	Griffenfeldsgade 24
	FSB	85	Blågården
	FSB	88	Prater
	FSB	95	Peblingehus
	FSB	98	Ågården
	AAB	86	Peblinge Dossering/ Wesselsgade
	HAB 2	1804	Murergården
Hørgården og Remisevænget	3B	1-3039	Remisevænget Øst
	3B	1-3040	Remisevænget Vest
	3B	1-3041	Remisevænget Nord
	3B	1-6071	Hørgården 1
	3B	1-6072	Hørgården 2
	3B	1-3055	Dyvekevænget
Tingbjerg/ Utterslevhuse	FSB	43	Tingbjerg I
	FSB	50	Tingbjerg II
	SAB	3026-0	Tingbjerg I
	SAB	3028-4	Tingbjerg II
	SAB	3029-1	Tingbjerg III
	SAB	3030-1	Tingbjerg IV
	SAB	3031-9	Tingbjerg V
	SAB	3040-7	Utterslevhuse



29-09-2014

Oprettelse og forventet fordeling af Deleboliger

Det er en stor udfordring for kommunen at finde boliger til unge med behov for boligsocial anvisning. Unge ventede i 1. halvår 2014 i gennemsnit over 300 dage på at få et tilbud om en bolig, og ventetiden er stigende. Det skyldes, at der er at faldende antal boliger i rette prisklasse.

Sagsnr.
2014-0142218

Dokumentnr.
2014-0142218-3

De unge er i starten af deres voksenliv, og det er centralt, at de kommer godt på vej i forhold til job og uddannelse. Det kan man ikke uden at have en bolig. Der skal derfor hurtigere kunne anvises en bolig til unge i den boligsociale anvisning, så de ikke i en lang ventetid risikerer social deroute og udvikling af tungere problemstillinger som følge af hjemløshed.

København skal være en sammenhængende by og de boligsociale opgaver skal deles. Med Deleboliger får kommunen mulighed for at anvises til boliger i områder af byen, som ellers er for dyre for unge. Samtidig sikrer konceptet, at de boliger, som boligorganisationerne stiller til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen så vidt muligt benyttes til formålet. Dette sikrer, at anvisningerne bliver fordelt så ligeligt som muligt mellem de almene boligorganisationer og -afdelinger. Derved understøtter anvisningen til disse boliger målsætningen om øget social sammenhængskraft i de almene boligområder.

Deleboliger bliver etableret i boliger, som Socialforvaltningen ellers ville have returneret. Hidtil har kommunen ikke kunnet anvises til disse boliger, fordi lejen er for høj i forhold til målgruppens betalingsevne. Det er målsætningen, at der årligt skal kunne anvises 100 unge i Delebolig. Hvis en af de anviste fraflytter boligen i perioden, kan en ny ung anvises i aftaleperioden.

Regler og procedurer i forbindelse med anvisning

Nedenfor beskrives grundforudsætningerne for anvisning og procedure for anvisning til Deleboliger. Konceptet vil blive fulgt af Boligsocial gruppe under Samarbejdsforum. Gruppen vil løbende opsamle erfaringer og evaluere ordningen.

Udpegning af Deleboliger

Inden kommunen beslutter, at en konkret bolig skal benyttes til anvisning af flere unge til en bolig, tager den boligsociale anvisning kontakt til den relevante boligorganisation for at undersøge, om boligen er indrettet hensigtsmæssigt i forhold til opdeling af lejemålet.

Lejevilkår for Deleboliger

Lejeaftalen indgås på almindelige vilkår for almene familieboliger med de nødvendige begrænsninger, der følger af, at flere unge bor i samme bolig.

Deleboligen har status af husstand og har derfor to stemmer ved afdelingsmødet, jf. § 17 i bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger. Dette gælder uanset om der anvises to eller tre unge til samme bolig.

Unge i en Delebolig har adgang til intern oprykning i samme omfang som andre lejere, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 7. Det forudsætter dog, at hele Deleboligen afgives i forbindelse med den interne oprykning, og dermed, at det er alle unge i Deleboligen, der flytter til den nye bolig

Lejere i Deleboliger kan bytte boligen i overensstemmelse med reglerne i almenlejelovens kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre. Hvis fremlejen er afhængig af samtidig afgivelse af anden bolig, omfatter det hele Deleboligen.

Når én af flere unge lejere flytter fra Deleboligen, gennemføres flyttesyn af arealet udlejet til den fraflyttende unge, men ikke af det fælles areal. Fraflytningssyn af fællesarealer gennemføres når boligen ophører med at være Delebolig, senest når den sidste boliganviste unge lejer har opsagt sin lejeaftale.

Kommunens forpligtelser

I overensstemmelse med bestemmelsen i almenboliglovens § 59 betaler kommunen lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Det omfatter også evt. boligafgift og forbrugsudgift for dele af Deleboligen i perioder, hvor kommunen ikke har kunnet anviser en lejer.

Ændrer kommunen sin beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser overfor boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Deleboliger opretholdes i aftaleperioden og erfaringerne evalueres efter 1 år og forelægges Samarbejdsforum. I overensstemmelse med principperne for placering af særboliger aftales det, at når særlige

hensyn undtagelsesvis taler herfor, kan den enkelte boligorganisation og Københavns Kommune aftale at ændre placeringen af en tidligere udpeget Delebolig til en anden placering.

Unge anvist til Delebolig kan blive boende efter aftaleperiodens udløb. Kommunen afholder udgifterne til lejen for de evt. ledige værelser i Deleboligen, så længe kommunen disponerer over den samlede Delebolig.

Praktiske forhold omkring Deleboliger fastlægges i en arbejdsgruppe mellem kommunen og boligorganisationerne (den boligsociale gruppe).

I forbindelse med indgåelse af individuelle lejekontrakter skal gruppen være opmærksom på, at

- de konkrete lejeaftaler skal indeholde en særlig beskrivelse af det lejede, herunder rettigheder og pligter i forhold til fællesarealer, hvem der har råderet over evt. tilhørende kælder og loftsrum, aftaler om brug af fælles arealer mv.
- når unge bor så tæt, kan der være et særligt behov for at præcisere rettigheder og pligter i Deleboligen, herunder at de unge som lejere er ansvarlige for skader, som forvoldes af lejer, lejers husstand eller andre, som lejer har givet adgang til lejemålet, jf. lov om almene boliger § 78.
- krav om særlige forandringer i boligen begrundet i lejerens behov, herunder evt. behov for yderligere aflåsning, skal aftales inden indgåelse af lejeaftale, og at disse udgifter, både ved indflytning og ved reetablering i forbindelse med fraflytning, betales af kommunen.

Kommunal anvisning til og støtte i Deleboliger

Målgruppen for deleboligordningen er unge, som formår at bo sammen. Det vil som udgangspunkt være unge, der er visiteret som uddannelsesparate, og som derfor har de laveste ydelser, men er tættest på at komme i uddannelse. For at kunne anvise flere socialt svage unge til samme bolig forudsættes en håndholdt visitation, hvor de unge matches individuelt med den, de skal dele lejlighed med.

Målgruppen vil have behov for systematisk tværfaglig indsats, hvor den unges sociale og helbreds-mæssige ressourcer og udfordringer bliver afklaret, og den unges sag koordineres. De unge, der anvises til Delebolig unge får derfor støtte fra et tværfagligt udgående team, der guider de unge i forhold til at komme i uddannelse/beskæftigelse og hjælper dem til at mestre sociale udfordringer.

Det tværfaglige team skal endvidere afhjælpe, at der ikke opstår store konflikter både internt i den delte bolig og i forhold til naboer. Socialforvaltningen har allerede gode erfaringer med at støtte unge i første selvstændige bolig.

Forventet fordeling af Deleboliger

Antallet af boliger, der skal leveres, afhænger af, om der kan bo to eller tre unge i boligen. Pligten til levering af Deleboliger det enkelte år ophører, når 100 unge per år er anvist. I den forbindelse indgår antallet af genudlejninger af værelser i tidligere oprettede Deleboliger. Det betyder, at antallet af nye boliger, der overgår som Delebolig vil være faldende i aftaleperioden.

Baseret på erfaringer med antallet af gennemførte anvisninger i de enkelte organisationer i 2013, forventer kommunen at etablere Deleboliger i samarbejde med følgende boligorganisationer:

	Antal unge	Anslået antal boliger
AAB	7	3
FSB	8	4
BRU v. KAB	2	1
Løjerbo	50	20
Vibo	22	9
PAB v. FA2009	6	3
Hjem v. FA2009	4	2
HAB I v. DAB	3	1
AMA v. Domea	1	1
DFB v. Domea	2	1
Kærbo v. Domea	3	1
DVB v. BKD	2	1
SAB v. BKD	1	1
I alt	111	48

På baggrund af data for 2013 forventer kommunen ikke umiddelbart at etablere Deleboliger hos: AKB, SB, 3B, LB, HAB II, Hareskovby, FAB, DUAB, BHS, HR's Hus og SBF.

Med udgangen af 2014 opdateres beregningsgrundlaget, således at den endelige model for etablering af Deleboliger i 2015 afhænger af hvilke boliger boligorganisationerne stiller til rådighed for løsning af boligsociale opgaver i 2014. Beregningen opdateres årligt og boligorganisationerne orienteres om, i hvilket omfang kommunen på den baggrund forventer at etablere Deleboliger.



19-09-2014

Fælles rammer for fleksibel udlejning 2015 - 2018

- *Fælles rammer for aftaler om fleksibel udlejning af almene familieboliger, der indgås mellem Københavns Kommune og almene boligorganisationer i København for perioden 2015-2018*

Sagsnr.
2013-0155593

Dokumentnr.
2013-0155593-44

De fælles rammer for fleksibel udlejning består af følgende:

- **Fælles udlejningsmodeller**, som angiver den mulige andel af fleksibel udlejning indenfor nogle intervaller, som afspejler beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling og det omgivende lokalområde. Den præcise andel af fleksibel udlejning fastlægges i de konkrete udlejningsaftaler, som indgås mellem kommunen og boligorganisationen.
- **Fælles kriterier** af generel karakter, som understøtter en positiv udvikling i boligområderne, og som afhængig af lokale forhold kan vælges til eller fra i de konkrete aftaler med boligorganisationerne.
- **Fælles fortolkningsbidrag**, som sikrer, at kriterierne anvendes og tolkes ens i alle boligorganisationer.

I. Fælles udlejningsmodeller - andelen af fleksibel udlejning

Det præcise omfang af fleksibel udlejning fastlægges i de konkrete udlejningsaftaler, der indgås med boligorganisationerne. Boligorganisationen har mulighed for at vælge andelen af fleksibel udlejning indenfor nogle intervaller. Intervallerne fremgår af udlejningsaftalens trappetrinsmodel og er fastlagt ud fra følgende principper:

- *Der skal som hidtil være et vist minimum af fleksibel udlejning i alle boligafdelinger*
- *Fleksibel udlejning prioriteres i afdelinger med en høj andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet.*
 - Hver boligafdeling indplaceres på et af de tre ”trappetrin” efter afdelingens andel af personer udenfor arbejdsmarkedet, jf. figur 1 i udlejningsaftalen. Trappetrinnet afgør andelen af boligsocial anvisning og fleksibel udlejning.
 - Når en boligafdeling rykker fra kategorien 38 minus til kategorien 38-40% skrues op for fleksibel udlejning (minimumsandel) i samme omfang, som der skrues ned for boligsocial anvisning. Det betyder at de to niendedele, der ikke længere går til anvisning, i stedet skal benyttes til fleksibel udlejning. Det gælder både i store og små almene boligområder.

- *Fleksibel udlejning prioriteres i områder med flere end 1.000 beboere i almene boliger*
 - I boligafdelinger, der ligger i et område med flere end 1.000 beboere i almene boliger, stiller udlejningsaftalen krav om, at boligorganisationen øger andelen af fleksibel udlejning. Formålet er også i disse byområder, at sikre en varieret beboersammensætning. De definerede områder fremgår af bilag 1 til udlejningsaftalen.
 - Når en boligafdeling i disse områder er fritaget for bolig-social anvisning, fordi flere end 40 % af beboerne står uden for arbejdsmarkedet (40 + afdelinger), så skal aftalen mellem boligorganisationen og kommunen indeholde fuld udlejning efter fleksible kriterier (100 % fleksibel udlejning), dog med respekt af aftalen om genhusning¹.

II: Kriterier og fortolkningsbidrag

Formålet med fleksibel udlejning er at opnå en mere varieret beboersammensætning i de almene boligafdelinger, som er kendetegnet ved en høj andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet - en tendens, der erfaringsmæssigt er forstærket ved indflytning gennem venteliste og kommunal anvisning.

Den primære målgruppe for den fleksible udlejning er derfor personer i beskæftigelse og unge uddannelsessøgende.

Med henblik på at fastholde en ensartet udlejningspraksis på tværs af boligorganisationer er der lavet nedenstående ”standardkriterier”, som danner rammen for de konkrete udlejningsaftaler med boligorganisationerne om fleksibel udlejning i perioden 2015 - 2018.

Kriterierne falder i to grupper:

- **gruppe A**, som tilgodeser personer i beskæftigelse samt uddannelsessøgende og
- **gruppe B**, der tilgodeser, seniorer og skilsmisseramte.

Den ***indbyrdes prioritering*** af de enkelte kriterier fastlægges præcist i den konkrete udlejningsaftale. Der gælder dog generelt følgende:

- Mindst 2 ud af 3 fleksible udlejninger skal ske efter kriterierne om arbejdsmarkedstilknytning og/eller uddannelsessøgende, jfr. nedenfor under A.

¹ Udlejningsaftalen fastslår, at boliger i afdelinger med reduceret eller ingen bolig-social anvisning (38-40 % og 40 plus), kun kan bruges til genhusning af personer, der falder ind under den primære målgruppe for fleksibel udlejning ved enten at være i beskæftigelse eller under uddannelse.

- I boligafdelinger, hvor andelen af personer udenfor arbejdsmarkedet overstiger 38 % kan udlejning efter kriterierne i gruppe B kun ske til personer, der *enten* er i beskæftigelse *eller* under uddannelse *eller* pensionerede, jfr. nedenfor.

Generelt gælder, at de anførte kriterier skal være opfyldt på det tidspunkt, hvor boligen overtages.

Hvor flere ansøgere på ventelisten opfylder det relevante kriterium, prioriteres den ventelisteansøger, som opfylder kriteriet og har længst anciennitet.

A. De primære målgrupper

1. Personer i arbejde

Kriteriet ”arbejdsmarkedstilknytning” prioriterer personer, der har **fast arbejde**.

Kriteriet kan på den ene side tiltrække personer på arbejdsmarkedet fra andre kommuner, og på den anden side fastholde kommunens egne borgere med arbejdsmarkedstilknytning, som har en bolig, der ikke opfylder husstandens aktuelle behov.

Udlejningskriterier:

Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde

Fortolkningsbidrag ”Fast arbejde”

- Et medlem af husstanden skal have fast arbejde.
- Beskæftigelsen skal have et omfang på mindst 25 timer om ugen.
- Tidsbegrænsede ansættelser, herunder vikaransættelse, skal have en varighed på mindst 3 måneder.
- Fast *stilling med offentligt tilskud*, f.eks. fleksjob, sidestilles med andet arbejde. Spørgsmålet om, hvorvidt beskæftigelsen har et omfang på 25 timer om ugen, vurderes ud fra fleksaftalens pålydende, altså det antal timer vedkommende er ansat og ikke det antal timer vedkommende arbejder hos arbejdsgiveren.
- En *elevstilling* anses ikke for fast arbejde, men elever kan være omfattet af kriteriet for uddannelsessøgende, jf. nedenfor pkt. 2.

Krav til dokumentation

- *Lønmodtagere* skal fremlægge dokumentation i form af ansættelseskontrakt og evt. lønsedler.
- Hvis beskæftigelsen er tidsbegrænset vil tre måneders lønsedler udgøre tilstrækkelig dokumentation for beskæftigelsens varige karakter.
- Hvis der ikke kan fremlægges tre måneders lønsedler, skal dokumentationen vise, at ansættelsen påbegyndes senest to måneder efter boligens overtagelsesdato.
- *Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter* skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering samt omsætning i seneste regnskabsår.

2. Uddannelsessøgende

De almindelige ventelisteregler betyder, at relativt få unge husstande får adgang til de almene boliger allerede fordi, de kun sjældent har haft mulighed for at stå på en venteliste i mange år. Flere unge, som er under uddannelse, forventes at kunne have en positiv indflydelse på det sociale liv i boligafdelingerne. Målet er, at de unge opnår en tilknytning til boligområdet, så de får lyst til at blive boende når de kommer i arbejde efter endt uddannelse.

Udlejningskriterium:

Fortrinsret for unge under uddannelse

Fortolkningsbidrag "under uddannelse":

- Målgruppen er unge uddannelsessøgende, som tilhører den berettigede personkreds i forhold til almene ungdomsboliger.
- Uddannelsen skal være SU-berettiget eller omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Den boligsøgende skal modtage undervisning i et omfang, der berettiger til SU.

Krav til dokumentation

- Dokumenteres ved fremlæggelse af dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning.
- Kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Studiekort udgør ikke tilstrækkelig dokumentation, da de typisk udstedes for ganske lang tid ad gangen.
- Hvis uddannelsen ikke er påbegyndt, f.eks. på grund af ferieperiode, skal dokumentationen vise, at uddannelsen påbegyndes senest to måneder efter boligens overtagelsesdato.

B. Andre generelle målgrupper:

Indtil en tredjedel af de fleksible udlejninger i hver afdeling *kan* ske efter et eller flere af følgende kriterier:

3. Seniorer

Målet er, at give kommunens ældre borgere mulighed for at blive i byen, når deres boligbehov ændrer sig. Målgruppen er par og enlige i kommunen, der har nået den alder, hvor børnene typisk er flyttet hjemmefra.

I 40 plus områderne kan udlejning efter dette kriterium kun ske til personer, der enten er i arbejde eller pensionerede:

Udlejningskriterium:

Personer/familier i kommunen, hvor mindst et af husstandens medlemmer er over 62 år, som frigiver en større bolig i kommunen.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

”i kommunen”

- Personen/familien skal have fast bopæl i kommunen, hvilket dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Nuværende boligs størrelse dokumenteres ved fremlæggelse af BBR-udskrift eller kopi af gældende lejekontrakt/skøde.
- Et medlem af husstanden skal være fyldt 62 år, hvilket f.eks. kan dokumenteres ved fremlæggelse af kopi af sygesikringsbevis og billedlegitimation.

4. Skilsmisseramte m.v.:

I 40 plus områderne kan udlejning efter dette kriterium kun ske til personer, der enten er i arbejde eller under uddannelse:

Målet er at tilgodese kommunens egne borgere, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt parforhold har behov for hurtigt at få en anden bolig, men ikke opfylder betingelserne for at få anvist en bolig gennem kommunens boligsociale anvisning.

Boligorganisationen kan i medfør af udlejningsbekendtgørelsen § 8 selvstændigt beslutte, at boligsøgende, som fraflytter en bolig i boligorganisationen på grund af separation, skilsmisse eller brudt parforhold, har fortrinsret (med respekt af børnefamiliernes fortrinsret til store boliger i § 4) til ledige boliger i boligorganisationens afdelinger i den pågældende kommune i op til et år, hvis den boligsøgendes barn under 18 år fortsat bor hos den anden af forældrene i en af boligorganisationens afdelinger i kommunen. Bestemmelsen ville muliggøre, at

fraskilte - uanset om de er i arbejde eller ej - kunne flytte ind i 40 plus områderne.

Kriteriet i denne aftale giver boligorganisationerne mulighed for at tilgodese skilsmisseramte m.v. i kommunen generelt, uanset om de har børn, og uanset om de kommer fra en almen eller en privatejet bolig.

Udlejningskriterium:

Personer i Københavns Kommune, der i forbindelse med separation, skilsmisse eller brudt parforhold har behov for hurtigt at få en ny bolig, kan gives fortrinsret til en bolig, i indtil et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

”Separation/skilsmisse/brudt parforhold”

- Personen skal have *ansøgt* indenfor det seneste år efter separation/skilsmisse/samlivsophævelse. Dokumenteres ved fremlæggelse af skilsmisse/separations-papirer eller bopælsattest.
- Fortrinsretten er kun gældende i et år efter datoen for skilsmisse/separation/samlivsophævelse.
- Hvis parterne ikke har været gift skal der foreligge dokumentation for, at de har haft fælles bopæl i mindst et år forud for samlivsophævelsen. Dette dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

”I kommunen”

- Den pågældende skal før skilsmissen have haft adresse i Københavns Kommune.

III. Mulighed for lokal tilpasning af kriterierne m.v.

Forvaltningen og den enkelte boligorganisation bør som hidtil have mulighed for i begrænset omfang at tilpasse udlejningskriterierne til lokale forhold, når de konkrete aftaler skal indgås.

Parterne er endvidere enige om, at Samarbejdsforum bør gives en bemyndigelse til at godkende mere vidtgående ændringer, herunder ønsker om igangsætning af forsøg.

Der skal ved vurderingen af sådanne initiativer lægges vægt på følgende:

- At kriterierne understøtter en positiv udvikling i boligområderne
- At kriterierne er af generel karakter og så vidt muligt administrerbare på et objektivt grundlag.

- At de fælles kriterier ikke i større omfang end hensynet til boligområdet berettiger til udelukker andre boligsøgende på ventelisten fra at komme i betragtning til en almen familiebolig.

Som eksempel på en lokal tilpasning, som parterne er enige om, kan nævnes muligheden for i forbindelse med indgåelsen af initiativaftaler at begrænse målgruppen ”unge uddannelsessøgende” til studerende på uddannelsesinstitutioner, der er beliggende indenfor en radius på f.eks. 2 km fra afdelingen. Formålet er at styrke tilknytningen til lokalområdet. Det skal i forbindelse med indgåelsen af de konkrete udlejningsaftaler kortlægges, hvilke uddannelsesinstitutioner i lokalområdet, der er omfattet.

IV. Særlig udlejningsmodel for AlmenBolig +

Målgruppen for boligerne er yngre familier med og uden børn samt seniorer, der kan og vil tage ansvar for indretning og drift af egen bolig/boligområde til gengæld for en lavere husleje. Boligorganisationerne KAB, 3B og DOMEA har i fællesskab udviklet en model for udlejningen af disse boliger, der kan understøtte det særlige forsøgs-koncept.

Boligerne udlejes efter følgende kriterier:

1. Børnefamilier med beskæftigelse og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (højest $\frac{1}{3}$ af boligerne)
2. Boligsøgende, uden hjemmeboende børn med beskæftigelse og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (højest $\frac{1}{3}$ af boligerne)
3. Boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer (højest $\frac{1}{3}$ af boligerne)

Hvis alle boliger ikke kan udlejes efter ovenstående 3 kriterier indføres yderligere et kriterium:

4. Boligsøgende med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats

Kriterier 1 til 3 sidestilles i forbindelse med udlejningerne.

Krav til beskæftigelsens omfang m.v. følger de almindelige retningslinjer, jfr. ovenfor afsnit A, 1 i det omfang andet ikke udtrykkeligt fremgår.

I lighed med reglerne for de øvrige almene familie- og ungdomsboliger, stiller de berørte boligorganisationer 1/3 af de ledige boliger til rådighed for løsning af kommunens boligsociale opgaver. Kommunen forpligter sig til at sikre at borgere som anvises til Almen Bolig+ bolig Bilag 3 Flexibel udlejning

gerne er klar over at de skal opfylde samme krav til egenindsats som andre boligsøgende.

V. Fortrinsret for børnefamilier til store boliger

Hel eller delvis fortrinsret for børnefamilier kan aftales i den konkrete aftale mellem kommunen og den enkelte boligorganisation.

VI. Oprykningsret m.v.

For alle boligområder gælder, at oprykningsretten *i egen boligafdeling* vil være gældende, med mindre reglerne udtrykkeligt fraviges i den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen. Egen boligafdeling kan defineres som et sammenhængende område bestående af flere afdelinger.

For at understøtte en positiv udvikling i boligafdelinger hvor flere end 40 % af beboerne står uden for arbejdsmarkedet (40 plus afdelinger) bør udlejningsaftalerne for disse boligafdelinger indeholde bestemmelser om hel eller delvis suspension af den eksterne oprykningsret, dvs. mellem flere boligafdelinger. Ved delvis suspension forstås at boligsøgende, som via oprykningsrettighederne søger en bolig i en anden boligafdeling inden for samme boligorganisation, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som ansøgere fra den eksterne, almindelige venteliste.

I udlejningsaftaler for øvrige kategorier (38 minus og 38-40 %) kan oprykningsrettighederne suspenderes, i det omfang boligorganisationen finder det hensigtsmæssigt. I den forbindelse kan det også her aftales, at interne ventelisteansøgere fra *andre boligafdelinger* inden for organisationen skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne boligsøgende fra boligorganisationens almindelige venteliste.



19-09-2014

Fælles rammer for udlejning af almene familiebolig bofællesskaber 2015 - 18

Sagsnr.
2013-0241023

Baggrund

Betegnelsen bofællesskab dækker i praksis over en boform, hvor beboerne på en eller anden måde i det daglige lever tættere sammen end i gængse boliger. Et bofællesskab vil typisk være karakteriseret som en mindre gruppe af boliger beliggende geografisk samlet, hvor beboerne både har fælles bofaciliteter – noget at være sammen i – og fælles aktiviteter – noget at være sammen om.

Dokumentnr.
2013-0241023-12

Idéen med et bofællesskab er, at skabe optimale rammer for et socialt fællesskab, som beboerne aktivt har tilvalgt. For at sikre en harmonisk beboersammensætning skal udlejningen ske i samarbejde mellem boligorganisationen og bofællesskabet. Bo-fællesskabet skal altså have en vis indflydelse på, hvem der flytter ind, og der er derfor behov for klare retningslinjer, som kan sikre den fornødne gennemsigtighed i udlejningen.

Bofællesskaber kan etableres på følgende måder:

- Nybyggeri/ombygning med kommunal grundkapital, jf. almenboliglovens § 115
- Kommunal beslutning om, at eksisterende familieboliger fremover skal udlejes som almene familiebolig bofællesskaber, jf. almenboliglovens § 3 stk. 4
- Ved ommærkning af andre boligtyper til almene familiebolig bofællesskaber, jf. almenboliglovens § 3 stk. 3

Ved etablering af **nye bofællesskaber** skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 51a. Sådanne aftaler skal indgås med afsæt i retningslinjerne nedenfor.

Forvaltningen vil endvidere i forbindelse med genforhandlingen af de konkrete udlejningsaftaler i efteråret 2014 sætte fokus på **eksisterende bofællesskaber** og vurdere om kriterier og procedurer for godkendelse af ansøgere lever op til principperne om åbenhed og gennemsigtighed i udlejningen.

Bofællesskaber, der er etableret af Socialforvaltningen eller Sundheds- og Omsorgsforvaltningen for at tilgodese særlige målgrupper vil ikke være omfattet af regelsættet.

Retningslinjer for udlejning af almene familiebolig bofællesskaber

Retningslinjerne opdeles i to overordnede dele: dels de proceduremæssige forhold omkring anvisning, opskrivning, afslag mv., dels de kriterier, der kan opsættes for de enkelte bofællesskaber. Da retnings-

linjerne bliver en del af udlejningsaftalen lægges der op til en revurdering hvert 4. år.

Der skal sikres en åben og lige adgang til boligerne. Det stiller krav både til procedurer og kriterier for udvælgelsen.

Procedure

Proceduren skal være gennemsigtig. Interesserede i bofællesskaber skal på en let tilgængelig måde via boligorganisationens hjemmeside kunne finde ud af, om en boligorganisation har bofællesskaber og i givet fald oplysninger om beliggenhed, boliger, udlejningssituationen (kort / lang ventetid) udlejningskriterier, opskrivning på venteliste, krav om samtaler, deltagelse i fællesaktiviteter m.v.

Procedurer for ventelister (interne / eksterne lister og den indbyrdes rangorden/betydningen af anciennitet) og den endelige udvælgelse skal være beskrevne og enkle. Listen skal føres af boligorganisationen. Opskrivning på ventelisten skal være åben for alle interesserede.

- Ved *førstegangsudlejning* kan boligsøgende, der er noteret på en *interesseliste*, opnå en særlig fortrinsret, hvis boligorganisationen ønsker det. Dette gælder uanset, om der er tale om nybyggeri eller eksisterende boliger. Ved ”interesseliste” forstås en liste over initiativtagerne. Listen etableres tidligt i processen og lukkes ved skema A-tilsagn (byggeri med kommunal grundkapital) eller ved indgåelsen af aftale om udlejning af eksisterende boliger som bofællesskab.
- Antallet af boligsøgende på interesselisten kan ikke overstige antallet af boliger.
- Når interesselisten lukkes indplaceres initiativtagerne på ventelisten med højeste anciennitet. Hvis muligt afgøres den indbyrdes anciennitet efter først til mølle princippet og ellers ved lodtrækning.
- Initiativtagerne skal ved indflytning opfylde udlejningskriterierne, jf. nedenfor.

Den løbende udlejning sker i samarbejde mellem boligorganisationen og bofællesskabet med det formål at sikre en harmonisk beboersammensætning. Man kan f.eks. forestille sig følgende arbejdsdeling:

- Boligsøgende henvender sig i boligorganisationen, som formidler kontakt til bofællesskabet for en indledende samtale.
- Boligorganisationen og bofællesskabet kan konkret aftale, at sådanne samtaler f.eks. finder sted to - fire gange om året.
- Formålet med den indledende samtale er gensidig forventningsafstemning og deltagelse heri er obligatorisk.

- Herefter afgiver bofællesskabet indstilling til boligorganisationen om optagelse af ansøgere på ventelisten
- Boligorganisationen fører ventelisten og meddeler evt. afslag vedr. optagelse på ventelisten.
- Afslag skal meddeles skriftligt og være sagligt begrundet.
- Ledige boliger i bofællesskabet tilbydes herefter som udgangspunkt til personer på ventelisten efter anciennitet.
- Anciennitetsprincippet kan dog konkret fraviges, hvis boligorganisationen og bofællesskabet er enige om, at dette er nødvendigt f.eks. for at opnå en mere hensigtsmæssig alders- og kønsfordeling. Den konkrete begrundelse skal noteres af boligorganisationen.
- Boligorganisationen påser, at den boligsøgende opfylder udlejningskriterierne (jf. nedenfor) ved indflytning.

Udlejningskriterier

Målgruppen er boligsøgende med ønske om at indgå i et socialt fællesskab. Udlejningen skal sikre et levedygtigt bofællesskab uden udlejningsproblemer. Udlejningskriterierne bør derfor have en vis generel karakter for ikke at begrænse målgruppen unødigt.

Kriterierne for udvælgelsen skal være enkle og letforståelige, og skal afspejle bofællesskabets overordnede formål.

Udlejningskriterierne skal respektere internationale aftaler og konventioner om racediskrimination og menneskerettigheder, som Danmark har ratificeret, og nationale regler om forbud mod forskelsbehandling på grund af race, køn, religion, seksuel orientering og politisk overbevisning.

Kriterierne bør endvidere have fokus på bofællesskabets fælles aktiviteter. Det betyder at kommende beboere skal være indforstået med at ville deltage i de aktiviteter, der gør bofællesskabet til et fællesskab – fællesspisning, fælles arbejdsopgaver fælles udflugter m.v.

Udlejningskriterier, der er uklare og åbne for subjektiv fortolkning skal undgås, ligesom kriterier der udelukker en større målgruppe eller stiller krav om bestemte interesser også skal undgås.

Af objektive og let konstaterbare kriterier kan nævnes anciennitetskriterier, alderskriterier (nedre aldersgrænse), ingen hjemmeboende børn (seniorbofællesskab), hensyn til ligelig fordeling af køn, en geografisk tilknytning til den bydel bofællesskabet er beliggende i (en imødekommelse af et naturligt ønske om at kunne forblive i bydelen).

De konkrete kriterier aftales mellem kommunen og boligorganisationen inden for rammerne af ovenstående.

Boligsocial anvisning

Som udgangspunkt vil der være anvisningsret til en tredjedel af boligerne. Ved etablering af nye bofællesskaber, skal der konkret tages stilling til spørgsmålet. Anvisningsretten vil kunne suspenderes ved aftale eventuelt mod compensation efter nærmere forhandling mellem kommunen og boligorganisationen. Evt. boligsocial anvisning skal ske under hensyntagen til, at der er tale om et bofællesskab ligesom de anviste skal opfylde de udlejningskriterier, der i øvrigt gælder for bofællesskabet.

I forbindelse med genforhandlingen af konkrete udlejningsaftaler vurderes spørgsmålet om boligsocial anvisning til eksisterende bofællesskaber, jf. ovenstående.



19-09-2014

Sagsnr.
2013-0155593

Dokumentnr.
2013-0155593-51

Genhusning

I henhold til byfornyelseslovens § 64 stk. 1-2 kan kommunen bestemme, at almene boligorganisationer og ejere af private udlejnings-ejendomme (med mindst 6 beboelseslejligheder) skal stille indtil hver tredje ledige lejlighed til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelsen. Bestemmelsen er i København sat i kraft i 8 udvalgte bydele. I forhold til de almene boligorganisationer er leverancen efterfølgende ved aftale¹ ændret til, at boligorganisationerne leverer hver niende bolig i *alle* bydele.

Den generelle aftale er konkret udmøntet ved aftaler mellem Københavns Kommune v/ Byfornyelse København og hver enkelt boligorganisation. Disse aftaler videreføres som en del af de nye udlejningsaftaler.

Ordningen administreres p.t. af advokatfirmaet Isaksen & Nomanni (genhusningsadministrator). Information om ordningen og retningslinjer for anmeldelse af ledige boliger kan ses på hjemmesiden <http://www.anvisningsordningen.dk/>.

Boliger i afdelinger med reduceret eller ingen boligsocial anvisning (38-40 % afdelinger og 40 plus) kan kun bruges til genhusning af personer, der falder ind under den primære målgruppe for fleksibel udlejning ved enten at være tilknyttet arbejdsmarkedet eller under uddannelse. Socialforvaltningen informerer løbende genhusningsadministrator om, hvilke boligafdelinger der er i disse kategorier.

Hvis de boliger, der tilbydes til genhusning i forbindelse med byfornyelsen, ikke udnyttes til formålet, skal de som udgangspunkt returneres til boligorganisationen, hvor de vil indgå i det almindelige udlejningshjul. Herfra gælder dog følgende undtagelser:

1. Genhusning i forbindelse med metrobyggeriet

Ny lovgivning, som skal gøre det nemmere for støjramte naboer til metrobyggeriet at opnå genhusning, træder i kraft 1. juli 2014. De nye regler forpligter bopælskommunen til – efter anmodning fra de berettigede beboere – at anvise en genhusningsbolig. De boliger, som kommunen råder over efter almenboligloven eller får adgang til efter byfornyelsesloven kan benyttes til formålet.

Den nye genhusningsopgave skal i København varetages af genhusningsadministrator, der som nævnt i dag bliver tilbudt hver tredje private udlejningsbolig i udvalgte bydele og hver niende almene bolig i hele kommunen i medfør af byfornyelsesloven.

¹ Aftale af 30. januar 2001 indgået mellem Boligselskabernes Landsforening, 1. Kreds, og Københavns Kommune, om tilbud af ledige boliger til brug for genhusning i forbindelse med byfornyelse af ejendomme i Københavns Kommune
Bilag 5 Genhusning

Fremover skal også de boliger, som Socialforvaltningen får tilbudt til boligsocial anvisning, men som ikke anvendes til formålet, kunne stilles til rådighed for genhusning i forbindelse med metrobyggeriet. For at muliggøre dette har socialforvaltningen indgået en aftale med genhusningsadministrator, som fastlægger de formelle rammer for samarbejdet mellem Socialforvaltningen og genhusningsadministrator. Ifølge aftalen skal Socialforvaltningen videresende boligtilbud til genhusningsadministrator, så længe der er behov for genhusning af borgere i forbindelse med metrobyggeriet.

Genhusningsopgaven forventes at omfatte ganske få husstande.

2. Genhusning i forbindelse med større fysiske helhedsplaner

En sammenhængende udvikling af København og de almene boligområder forudsætter i en række tilfælde større renoveringer og omdannelser af boligområderne. Det kan stille krav om løsning af større genhusningsopgaver. Som udgangspunkt gennemføres disse genhusninger af den berørte boligorganisation. Genhusningsopgaven kan imidlertid være af et omfang, hvor den ikke kan løses af den enkelte boligorganisation.

En almen boligorganisation kan i medfør af almenboligloven § 51 stk. 7 indgå aftale med en anden almen boligorganisation om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse. Udlejningsaftalen er ikke til hinder for, at genhusningsopgaver løses solidarisk på tværs af boligorganisationerne.

I de tilfælde, hvor en boligorganisation har behov for at trække på bistand fra andre boligorganisationer, aftales vilkår for genhusnings-samarbejdet i regi af Samarbejdsforum med henblik på godkendelse i de respektive bidragende boligorganisationer.

3. Genhusning i forbindelse med skimmelsvamp

I enkelte sager om skimmelsvamp i boligen sker det, at beboerne bliver overfølsomme over for skimmelsvamp. Det betyder, at beboerne – selv efter en skimmelsanering – ikke længere kan bebo deres bolig.

Boligorganisationen er ikke forpligtet til at sikre en skimmelsanering, der fjerner skimmelvæksten ud over et normalt niveau, ligesom det ofte heller ikke er praktisk muligt.

Beboerne vil ofte heller ikke kunne bebo en genhusningslejlighed med normalt skimmelniveau

Beboerne vil i de fleste tilfælde ikke falde ind under kriterierne for boligsocial anvisning, ligesom de vil have behov for en hurtig afklaring af deres boligforhold.

De pågældende beboere vil derfor have behov for permanent at flytte til en boligafdeling med særlige bygningsforhold, der i høj grad udelukker skimmelvækst, fx relativt nybyggede afdelinger med mekanisk ventilation. Flytningen bør ofte ske med kort varsel på grund af beboernes helbredssituation.

Udlejningsaftalen fastslår, at disse sager skal løses smidigt og om nødvendigt på tværs af boligorganisationerne. Det kan fx ske ved at anvende returnerede boliger fra den boligsociale anvisning/genhusningsadministrator.

Samarbejdsforum kan fastsætte nærmere retningslinjer for håndteringen af disse sager.



29-09-2014

Sagsnr.
2014-0142218

Dokumentnr.
2014-0142218-2

Kontaktpersonordningen – en styrkelse af det sociale liv i boligområderne

Kontaktpersonordningen udgør en del af det boligsociale samarbejde mellem boligselskaberne og kommunen, som er med til at fremme trivsel i de københavnske bolig- og lokalområder – også for de mest udsatte grupper.

Kontaktpersonordningen er oprettet i samarbejde mellem boligorganisationer og kommune. Ordningen giver en direkte indgang til kommunen for kontaktpersoner i boligområderne. På den måde fungerer kontaktpersonordningen som bindeled mellem den enkelte boligafdeling og den lokale voksenenhed i Socialforvaltningen. Den bidrager også en hurtigere og mere smidig sagsgang.

Kommunens boligrådgivere fungerer som kontaktpersoner for de almene boligorganisationer. På Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk findes de direkte kontaktoplysninger (telefonnumre og mailadresser) til hvert byområdes boligrådgiver i kontaktpersonordningen.

Boligorganisationerne skal sørge for at udpege kontaktpersoner i boligafdelingerne. Det er typisk ejendomsfunktionærer eller medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Kontaktpersonens opgave er at være bindeled mellem boligafdelingen og kommunens boligrådgivere, som har mulighed for at støtte beboere med behov for dette.

Boligafdelingens kontaktpersoner kan henvende sig direkte til en boligrådgiver i den lokale voksenenhed i Socialforvaltningen, hvis de ser en beboer eller en familie, der har brug for hjælp.

Ansatte i kommunen har tavshedspligt ifølge forvaltningsloven. Det betyder, at kommunens medarbejdere ikke må komme med konkrete tilbagemeldinger omkring en sags videre forløb. Ved henvendelse per mail vil kommunen sende en standard kvitteringsmail om, at henvendelsen er modtaget. Hvis henvendelsen er lagt som telefonbesked, ringer boligrådgiveren tilbage og bekræfter, at den er modtaget.



19-09-2014

Sagsnr.
2014-0142218

Dokumentnr.
2014-0142218-4

Bestemmelser om parternes frister i forbindelse med boligsocial anvisning

Boligorganisationen meddeler hurtigst muligt kommunen oplysninger om ledige lejemål til boligsocial anvisning.

Kommunen skal have mindst 1 kalendermåned fra modtagelse af lejemål til indflytningen. I tilfælde af at en bolig indsendes til anvisning med kortere frist til indflytning, hæfter kommunen først efter den første kalendermåned (regnet fra hhv. førstkommende 1. eller 15. i en måned).

Boligorganisationen skal have mindst en uge regnet fra modtagelse af besked om anvist borger til indflytning til udformning af kontrakt mv. Anvises en borger med kortere frist, kan boligorganisationen rykke indflytningsdatoen. Kommunen har så ansvaret for tomgangsleje i perioden.

Kommunen bliver ikke forpligtet økonomisk i forhold til tomgangsleje, hvis lejemål indsendt til boligsocial anvisning returneres indenfor 3 hverdage.

Hvis kommunen returnerer en bolig efter 3 hverdage, kan kommunen hæfte for tomgangsleje i en periode svarende til den almindelige opsigelsesperiode, dvs. i op til 3 kalender måneder regnet fra returneringen, hvis boligen har været tom i perioden. Boligorganisationen har dog pligt til at forsøge at udleje den returnerede bolig så hurtigt som muligt.