



20-05-2016

Sagsnr.
2015-0283093

Dokumentnr.
2015-0283093-48

Sagsbehandler
Tine Engelbrechtsen

Bilag 4 Udskydelse af ommærkning af små almene familieboliger til ungdomsboliger m.v

Som opfølgning på budget 2003 og senere har en række boligorganisationer forpligtet sig til at ommærke i alt **1.308 små familieboliger** til ungdomsboliger. Aftalerne er hæftet op på tilsagn om nyopførelse af ca. 700 store almene familieboliger. Opgjort pr. d.d. er 634 boliger ommærket. Der refterer således 674 ommærkninger.

Kommunen har med de undtagelser, der følger af udlejningsaftalen, anvisningsret til hver 3. ledige almene familiebolig. Det vil fortsat gælde, når boligerne ommærkes til ungdomsboliger, men kommunen skal så anvende boligerne til løsning af ”unges” boligsociale problemer i kommunen. Den berettigede personkreds er i almenboliglovens § 52 stk. 1 defineret som unge uddannelsessøgende og andre unge med særligt behov. Unge flygtninge vil efter omstændighederne kunne være en del af målgruppen, men kommunen kan ikke ved at anvisning af ungdomsbolig frigøre sig fra forpligtelsen ifølge integrationsloven til at tilbyde flygtningen en permanent bolig (senere). Der vil altså være tale om en foreløbig boligplacering.

Prisudviklingen, flygtningesituationen og ændringer i overførselsindkomster betyder øget pres på byens små billige boliger fra andre målgrupper end unge studerende m.v. Forvaltningen har overvejet mulighederne for at stille de resterende ommærkninger i bero. Forslaget giver ikke i sig selv flere boliger til boligsocial anvisning (herunder flygtninge), men hvis boligerne fastholdes som familieboliger, vil de kunne stilles til rådighed for en bredere målgruppe, som ikke nødvendigvis opfylder betingelserne for at bebo en almen ungdomsbolig. Familieboliger er - i modsætning til ungdomsboliger - ”permanente” boliger.

Baggrund for de indgåede aftaler om ommærkning.

Den 10. april 2003 besluttede Borgerrepræsentationen, at det i forbindelse med udbud af grundkapitallån til opførelse af almene familieboliger skulle være et vilkår for at opnå støtte, at boligorganisationerne for hver nyopført familiebolig skulle ommærke to små familieboliger til ungdomsboliger. Baggrunden var et ønske om på samme tid at tilgodese behovet for ungdomsboliger og ønsket om en mere varieret boligsammensætning med flere store familieboliger. Det blev senere ændret til et konkurrenceparameter i forbindelse med udbud af grundkapital. I forlængelse heraf er indgået aftaler med almene boligorganisationer om ommærkning af i alt 1.308 små familieboliger til ungdomsboliger. Aftalerne varierer lidt i indhold. Nogle boligorganisationer har udpeget de afdelinger, der skal have ommærkninger, mens

Almene Boliger

Njalsgade 13, 5. Sal
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1322

E-mail
tineng@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

andre har udpeget konkrete boliger. Ommærkning sker, når boligen udlejes som ungdomsbolig.

Med Udlejningsaftalen fra 2006 forpligtede boligorganisationerne sig til at udpege 500 særboliger (1 % af alle), som Socialforvaltningen skulle have 100 % anvisningsret til. Boligorganisationerne havde svært ved at levere særboligerne, når de samtidig skulle ommærke et større antal små familieboliger til ungdomsboliger, da det i vidt omfang var de samme små boliger, der kunne bringes i spil. I en periode har særboliger været prioriteret højere end ommærkninger, hvilket er baggrunden for, at der til dato kun er ommærket de nævnte 634 boliger. Leverancen af ”puljeboliger” (engangsleverance til boligsocial anvisning) fra Udlejningsaftalen 2010 – 14 har ikke på samme måde blokeret, da en puljebolig godt kan være en ungdomsbolig. Nu hvor leverancen af særboliger er stort set afsluttet er ommærkningerne begyndt at komme i hurtigere takt.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der fortsat er behov for boligerne til unge studerende og andre unge med særligt behov (den berettigede personkreds) og oplever, at der fra politisk side er fokus på at øge antallet af ungdomsboliger i København.

Kravet om at ommærke to små familieboliger til ungdomsboliger var et ufravigeligt udbudsvilkår i forbindelse med udbudsrunderne i 2003. Kommunen kan derfor ikke som sådan opgive aftalte ommærkninger, da de bydende skal stilles lige, og der kan være boligorganisationer, som har undladt at byde, fordi de ikke har haft boliger at ommærke. Det skal dog bemærkes, at byrden for boligorganisationen i sagens natur er at tilvejebringe små (billige) boliger til en særlig målgruppe - her studerende.

Løsning 1: Det byrdemæssige forhold afhænger ikke af målgruppen, men boligorganisationens forpligtelse til at levere boliger. En refortolkning af målgruppen uden, at der foregår en refortolkning af forpligtelsen, vurderes således at være mulig uden at den forpligtigede boligorganisation stilles anderledes. For så vidt, at boligorganisationen leverer det samme antal boliger til permanent anvisning af flygtninge gennem kommunens boligsociale anvisning (i stedet for til ommærkning), kunne en fravigelse muliggøres med en politisk beslutning. Det vurderes, at en ændring i balancen kan udløse en politisk forventning om kompensationsbyggeri af ungdomsboliger.

Løsning 2: Alternativt kunne en midlertidig udsættelse måske overvejes, hvis muligheden kobles med en aftalt anvisningsret til kommunen. Modellen kunne gå ud på, at Socialforvaltningen tilbydes boliger, der foreslås ommærket. Hvis Socialforvaltningen vælger at anvise en flygtning til den pågældende familiebolig, vil den først blive ommær-

ket til ungdomsbolig næste gang, den bliver ledig. Kompensation til ventelisten ville kunne gives ved, at boligorganisationen så konverterer næste anvisningsbolig ifølge udlejningshjulet til en ventelistebolig. Der bliver dermed ikke tale om en ekstraleverance.

De to løsningsmuligheder er registreret i figuren nedenfor:

Udgangspunkt	Boligorganisationernes forpligtelse		
	Udbudsvilkår	Løsning 1.	Løsning 2.
Leverance	Familiebolig til ungdomsbolig	Familiebolig til flygtninge (ingen ommærkning)	<i>Fase 1:</i> Familiebolig til ungdomsbolig (ommærkning) <i>eller</i> familiebolig til flygtninge (udskudt ommærkning) <i>Fase 2:</i> Familiebolig anvendt til flygtninge ommærkes til ungdomsbolig, når flygtningefamilie flytter
Boligsocial anvisning	1/3 til ungdomsbolig	100 % til familieboliger (særboliger)	<i>Fase 1:</i> Evt. Fremrykket engangsløserance mod kompensation over udlejningshjulet <i>Fase 2:</i> 1/3 til ungdomsbolig
Evt. kompensationsbyggeri af ungdomsboliger	Nej	Ja	Ja/Nej - evt. kompensation for, at ommærkningerne strækkes over en længere periode.

* Begge løsninger vil kræve aftale med boligorganisationen og beslutning i Borgerrepræsentationen.

Antal boliger, der potentielt vil kunne frigøres til flygtninge

Indenfor det seneste år er ommærket i størrelsesordenen 200 boliger. Boligorganisationerne må forventes at kunne levere i nogenlunde samme takt de førstkomende år. Når de boligorganisationer, der har mange små boliger, har afsluttet deres leverance, må det forventes, at leveringstakten vil falde. Skønsmæssigt vil løsning 1 - uden kompensation - måske kunne give 100 – 200 boliger om året i starten. Løsningen vil evt. kunne gradueres, så en del af boligerne ommærkes som planlagt.

Afhængig af hvad der konkret aftales om kompensation via udlejningshjulet, vil der i løsning 2 ikke være tale om en ekstraleverance, men blot om en mere målrettet leverance af særligt billige boliger. I det omfang boligorganisationerne kompenseres, vil det gå udover andre målgrupper i den boligsociale anvisning.

Begge løsninger forudsætter genforhandling af de aftaler om ommærkning af små familieboliger til ungdomsboliger, der er indgået med de enkelte boligorganisationer som opfølgning på udbud 2003 og senere. Endvidere vil der skulle udarbejdes tillæg til de konkrete udlejningsaftaler om ændringer i kommunens anvisningsret. Når der yderligere tages højde for beboernes opsigelsesvarsel, betyder det, at boliger først kan påregnes frigjort til flygtninge sidst i perioden. Afhængigt af hvad der kan opnås enighed om, og hvornår aftalerne vil kunne træde i kraft, skønnes det realistisk at opnå anvisningsmulighed for ca. 10 flygtninge i perioden indtil februar 2017.