



Til Anna Maria Hede Christensen, MB

Kære Anna Maria Hede Christensen

Tak for din henvendelse af den 19. februar 2020, hvor du stiller følgende spørgsmål til forvaltningen:

”

1. Hvor stor en procentdel af de almene boliger, der er i Københavns Kommune, har kommunen anvisningsret til?
2. Hvor mange anvisninger til almenboliger sker der årligt i København?
3. Hvor stor en del af de almene boliger, som kommunen anviser til, bliver udnyttet?
4. Er almenboliganvisningen i København organiseret centralt eller decentralt i forvaltningerne for hhv. ældre (SUF), børn & unge (BUF) og psykiatri & handicap (SOF)?
5. Findes der undersøgelser, der viser, hvorfor der ikke tages imod de anviste boliger?
6. Stilles de anviste almenboliger, der ikke tages imod til rådighed for andre (forvaltningers – hvis anvisningen sker decentralt) borgere eller går de tilbage til almenboligselskabet?
7. Er kommunen forpligtet til at anvise almene boliger, selvom kommunen på forhånd kan forudse, at dem man anviser til, ikke har råd til de anviste boliger?
8. Hvis kommunen ikke er forpligtet til at anvise boliger, bruges der så ressourcer på, at anvise boliger til borgere, som kommunen på forhånd kan forudse, ikke har råd til de anviste boliger?”

27. februar 2020

Sagsnummer
2020-0049477

Dokumentnummer
2020-0049477-5

Adm. direktør
Direktionen
Rådhuset
1599 København V

Telefon
33 66 33 66

www.kk.dk

Socialforvaltningens svar

1. Hvor stor en procentdel af de almene boliger, der er i Københavns Kommune, har kommunen anvisningsret til?

Som udgangspunkt har kommunen anvisningsret til hver 3. ledige almene bolig.

Der er siden 2007 løbende været indgået 4-årige udlejningsaftaler mellem kommunen og BL 1. kreds, hvori der tages højde for dels Socialforvaltningens behov for at kunne anvise socialt udsatte grupper en bolig, dels for behovet for at have en blandet beboersammensætning i alle byens områder. Den eneste aftale trådte i kraft 1. juli 2019 og gælder indtil 1. juli 2023. Denne aftale tager højde for lovgivningen om bekæmpelse af parallelsamfund, samtidig med at de hidtidige indsatser ift. arbejdsmarkedstilknytning er blevet videreført. Billedet er derfor nu mere kompliceret.

Boligområder med mere end 1.000 beboere

I lovgivningen om udsatte områder opererer ministeriet med 27 boligområder i Københavns Kommune, som overvåges og i princippet kan blive udpeget som udsatte områder (herunder som ghetto-områder eller hårde ghetto-områder). Der er med udlejningsaftalen indført en særlig indsats i disse 27 områder, som kan bestå af en eller flere boligafdelinger ejet af en eller flere boligorganisationer. Kategorierne er følgende:

- **Røde områder:** områder udpeget af ministeriet som udsatte områder. Områderne friholdes for boligsocial anvisning. Alle boliger udlejes efter skærpede fleksible kriterier, som varer til udpegningskriterierne for udsatte områder, dvs. der ses på arbejdsmarkedstilknytning, uddannelsesniveau og indtægtsniveau
- **Orange områder:** Områder, som er i høj risiko for at blive udpeget som udsatte. I disse områder reduceres anvisningen fra 1/3 til 2/9. Alle øvrige boliger udlejes efter de skærpede kriterier, jf. ovenfor
- **Gule områder:** Områder, som er i risiko for at blive udpeget som udsatte. I disse områder er der

almindelig boligsocial anvisning til 1/3 af de ledige boliger. Alle øvrige boliger udlejes efter skærpede kriterier, som i de gule og orange områder.

- **Grønne områder:** Områder, som ikke er i risiko for en udpegning som udsatte. Her er der også almindelig boligsocial anvisning til hver 3. ledige bolig. De øvrige boliger udlejes efter venteliste. Op til 2/9 af de ledige boliger kan udlejes efter fleksible kriterier, der giver fortrinsret til husstande, hvor en person er i arbejde/uddannelse. Herudover kan op til 1/9 af de ledige boliger udlejes efter fleksible kriterier til personer, der er ramt af skilsmisse eller er seniorer med behov for en anden bolig.

Den boligsociale anvisning i disse områder gradueres med andre ord efter, hvorvidt området er i risiko for en udpegning som udsat.

Mindre boligområder/boligafdelinger

I boligafdelinger, der ikke er en del af de 27 store områder, udlejes boliger også efter en gradueret model. Her går opdelingen alene på arbejdsmarkedstilknytningen hos beboerne. Dette er en videreførelse af de aftaler, som kommunen har indgået med de almene boligorganisationer siden 2007. Her er følgende kategorier:

- **40 plus-afdelinger**, dvs. boligafdelinger hvor mere end 40 % af beboerne står uden for arbejdsmarkedet. Disse områder friholdes for boligsocial anvisning. Tilflyttere, som får bolig via boligorganisationernes venteliste skal være i beskæftigelse eller under uddannelse.
- **35-40 % afdelinger:** I disse boligafdelinger reduceres anvisningen til 2/9 af de ledige boliger. Dette sker for at forebygge, at afdelingen bevæger sig til 40-plus-afdeling. De øvrige ledige boliger udlejes efter kriterier om tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse.
- **35 minus afdelinger:** I disse afdelinger er der anvisningsret til hver 3. ledige bolig. Langt de fleste afdelinger har i dag under 35 % arbejdsløse.

Herudover er der særlige aftaler om ungdomsboliger i boligafdelinger, som alene modtager anvisning i 2/9 af de ledige boliger pga. høj flyttefrekvens.

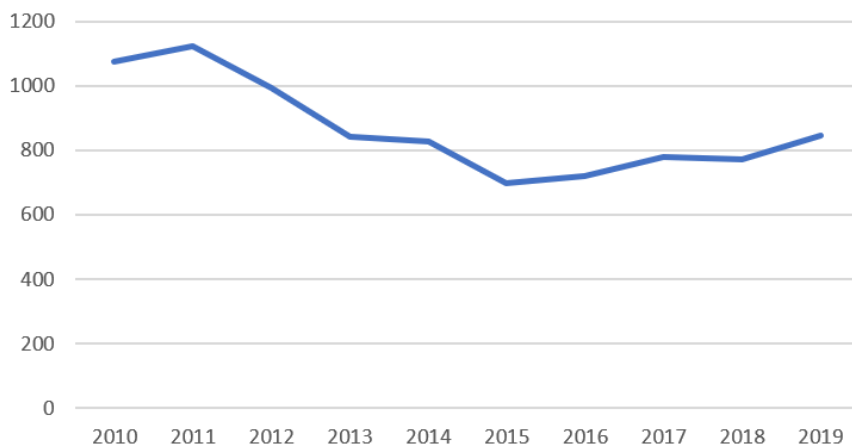
Der findes tillige andre særlige aftaler om særboliger (boliger fast udpeget til udlejning til bestemte målgrupper og skæve boliger, hvor kommunen har 100 % anvisningsret.

2. Hvor mange anvisninger til almenboliger sker der årligt i København?

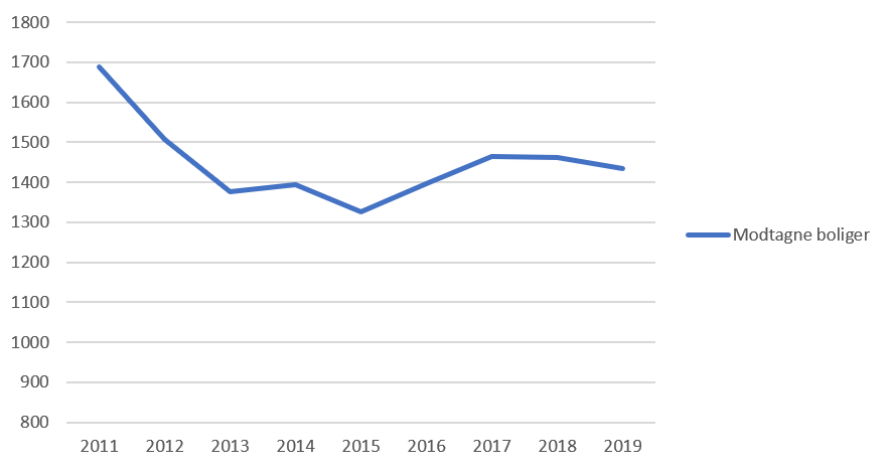
I 2019 modtog Socialforvaltningen 1436 boliger til almindelig boligsocial anvisning. Der er anvist til 848 af disse boliger.

Antallet af anvisninger afhænger af den generelle flytteprocent, fordi kommunen modtager en andel af de ledige boliger i den enkelte boligafdeling. Herudover afhænger antallet af anvisninger af, om de boliger, der stilles til rådighed, matcher de behov som målgruppen for boligsocial anvisning har. Her er prisniveauet i nybyggeri og udviklingen i huslejen i eksisterende boliger en særlig udfordring.

Figur 1: Antallet af anviste boliger 2010-2019



Figur 2: Antallet af boliger stillet til rådighed for boligsocial anvisning 2011-2019

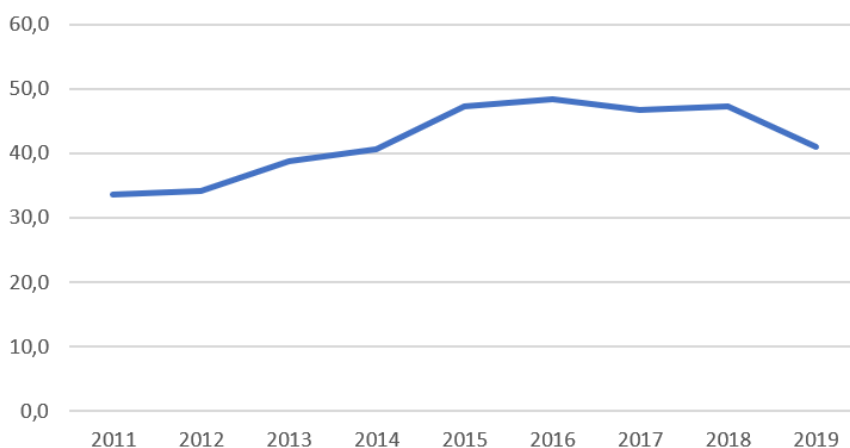


3. Hvor stor en del af de almene boliger, som kommunen anviser til, bliver udnyttet?

I 2019 blev der anvist til 59 % af de boliger, som blev stillet til rådighed for boligsocial anvisning.

Grafen nedenfor viser, at andelen af boliger, der returneres, har udviklet sig negativt. Det er dog lykket at begrænse andelen af boliger, der returneres de seneste år.

Figur 3: Andelen af boliger til rådighed for anvisning, som returneres til udlejer 2011-2019



Udviklingen skyldes især, at der i 2018 og 2019 er modtaget flere ungdomsboliger i et prisleje, som unge i den boligsociale anvisning også har råd til. Dette er med til at begrænse andelen af boliger, der generelt returneres. Det højere antal ungdomsboliger til anvisning skyldes dels nyindflytning i nybyggede ungdomsboliger, dels at et antal familieboliger de seneste år er blevet ommærket til ungdomsboliger. Ommærkningen er dermed en fordel for

unge-gruppen i den boligsociale anvisning. Den påvirker dog samtidig kommunens adgang til små billige familieboliger negativt. Det er en begrænset alders- og målgruppe, der kan anvises til en ungdomsbolig. F.eks. kan ældre hjemløse eller andre uden et uddannelsesperspektiv ikke anvises til ungdomsboliger.

Når boliger returneres, skyldes det altovervejende prisniveauet, som ikke matcher målgruppen i den boligsociale anvisning. Der er særligt dyrere familieboliger, der returneres.

4. Er almenboliganvisningen i København organiseret centralt eller decentralt i forvaltningerne for hhv. ældre (SUF), børn & unge (BUF) og psykiatri & handicap (SOF)

De almene familieboliger og ungdomsboliger, som kommunen har til rådighed, anvises af Socialforvaltningen. Anvisningen er placeret i Borgercenter Voksnes Bolig- og Beskæftigelsesenhed.

Almene ældreboliger anvises af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

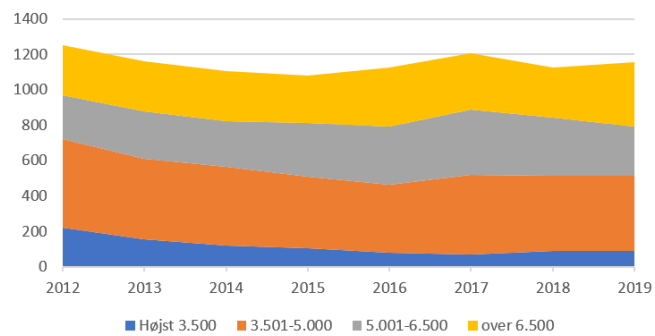
5. Findes der undersøgelser, der viser, hvorfor der ikke tages imod de anviste boliger?

Forvaltningen antager, at der med spørgsmålet menes, hvorfor kommunen ikke udnytter de boliger, der stilles til rådighed.

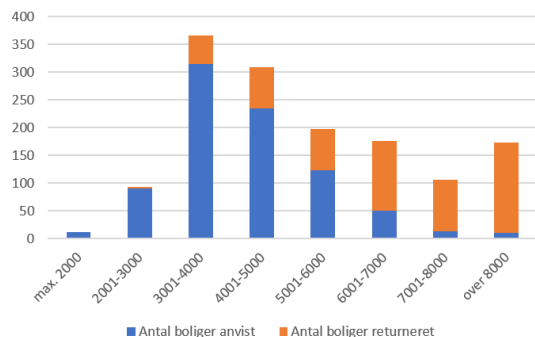
Forvaltningen udnytter i videst mulige omfang de boliger, der stilles til rådighed. Når ikke alle boliger kan udnyttes skyldes det prisniveauet, som ikke matcher borgernes betalingsevne.

Nedenstående figur viser udviklingen i prisniveauet for de familieboliger, der stilles til rådighed for boligsocial anvisning

Figur 4: *Prisniveau på familieboliger til rådighed for boligsocial anvisning 2012-2019*



Figur 5: Modtagne boliger i 2019 fordelt på om de er anvist eller returneret (husleje excl. forbrug og tillæg)



Det bemærkes at huslejen i figurerne er opgjort som den "rene" huslejudgift, dvs. uden forbrugsudgifter, evt. huslejetillæg som følge af tidligere lejes valg af individuelle renoveringer. Evt. varslede huslejeforhøjelser som følge af renoveringsprojekter indgår heller ikke.

Hvis der med spørgsmålet menes, hvorfor nogle borgere ikke accepterer en anvist bolig, så findes der ikke en samlet undersøgelse af dette. Det er relativt få, der siger nej tak til en anvist bolig.

6. Stilles de anviste almenboliger, der ikke tages imod til rådighed for andre (forvaltningers - hvis anvisningen sker decentralt) borgere eller går de tilbage til almenboligselskabet?

Anvisningen sker decentralt i Borgercenter Voksne, men på vegne af alle Socialforvaltningens målgrupper/ borgercentre. Hvis en bolig sendes retur til den almene boligorganisation indenfor 5 dage fra modtagelsen, hæfter kommunen ikke for tomgangshusleje eller andre udgifter i forbindelse med boligen. Det undersøges derfor straks, når en bolig indkommer, om der er ansøgere, der har råd til boligen, og boligen returneres hurtigt, hvis det ikke er tilfældet.

Der er ikke andre forvaltninger, der anviser familie- og ungdomsboliger, hvorfor boligerne som udgangspunkt ikke sendes til andre forvaltninger.

Dog råder Københavns Ejendomme over ca. 300 kommunale boliger. Såfremt en af disse stilles til rådighed for boligsocial anvisning og ikke kan benyttes til dette formål, undersøges det, om Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har behov for boligen som midlertidigt tilbud til nyankomne flygtninge. Socialforvaltningen varetager opgaven om at anviser flygtninge en varig bolig, men i de tilfælde, hvor en

bolig er for dyr, kan den i visse tilfælde benyttes som midlertidig bolig til indkvartering af flygtninge.

Når boligen returneres til udlejer, udlejes den til en boligsøgende på den almindelige venteliste. I 35-40 % afdelinger vil boligen blive lejet ud til boligsøgende på ventelisten, der er i beskæftigelse eller under uddannelse. I "gule" og "orange" områder vil boligen blive udlejet til boligsøgende på ventelisten, som opfylder de skærpede fleksible kriterier.

7. Er kommunen forpligtet til at anvise almene boliger, selvom kommunen på forhånd kan forudse, at dem man anviser til, ikke har råd til de anviste boliger?

Kommunen er ikke forpligtet til at anvise boliger eller til at etablere en boligsocial anvisning. Anvisning er et område, hvor kommunen selv har frihed til at fastlægge et serviceniveau.

Kommunen anviser ikke boliger til borgere, hvis kommunen kan forudse, at borgeren ikke har råd til at fastholde boligen.

8. Hvis kommunen ikke er forpligtet til at anvise boliger, bruges der så ressourcer på at anvise boliger til borgere, som kommunen på forhånd kan forudse, ikke har råd til de anviste boliger?"

Kommunen anviser ikke borgere til boliger, hvis det på forhånd kan forudses, at borgeren ikke har råd til boligen.

Venlig hilsen

Nina Eg Hansen