



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Socialforvaltningen

Adm. direktør

03. juli 2018

Sagsnr.  
2018-0171432

Dokumentnr.  
2018-0171432-7

Kære Astrid Aller,

Tak for din henvendelse af 25. juni 2018, hvor du stiller følgende spørgsmål til forvaltningen:

- ”1. Forvaltningen bedes tilvejebringe en samlet oversigt over almennyttige boliger i Københavns Kommune.
2. Forvaltningen bedes fremsende en tilsvarende oversigt over de boliger, kommunen i dag har anvisningsret til.
3. Tillader de gældende regler, at kommunen flytter sin anvisningsret geografisk, så det fx i højere grad bliver muligt at anvise svage borgere i boligområder, som har en højere andel ressourcestærke beboere?
4. I høj grad har kommunen i dag anvisningsret til boliger, der ikke er almene?”

### **Socialforvaltningens svar**

- 1. Forvaltningen bedes tilvejebringe en samlet oversigt over almennyttige boliger i Københavns Kommune.*

Der vedlægges i bilaget en oversigt over de almene boliger i Københavns Kommune.

Det er ud for afdelingerne markeret, hvilke boligtyper den pågældende boligafdeling indeholder. Herudover viser farverne, hvor stor en andel af boligerne i den pågældende afdeling, Socialforvaltningen kan anvise til ud fra den nuværende udlejningsaftale, jf. spørgsmål 2.

**Direktionen**

Rådhuset  
1599 København V

*2. Forvaltningen bedes fremsende en tilsvarende oversigt over de boliger, kommunen i dag har anvisningsret til.*

I bilag 1 gives samtidig oversigt over de boliger, Socialforvaltningen i dag har anvisningsret til. Anvisningen omfatter følgende typer af boliger:

- **Familieboliger:** Kommunen har generelt siden 1998 haft anvisningsret til hver 3. ledige familiebolig. Anvisningsretten udøves af den boligsociale anvisning, som er forankret i Socialforvaltningen. Der er herudover tidligere aftalt, at kommunen har den fulde anvisningsret til yderligere et antal almene familieboliger. Der bliver ca. 40-50 af disse boliger ledige pr. år, som kommunen har fuld anvisningsret til.
- **Ungdomsboliger:** I boligafdelinger, som alene består af ungdomsboliger, anviser kommunen til 2/9 af de ledige boliger. Den aftalte reducerede anvisningsprocent skyldes, at borgere i denne type boliger har en relativt høj flytteprocent i forhold til borgere i andre almene familieboliger. Hermed kan boligsocialt anviste unge hurtigt komme til at fylde meget i et sådant byggeri. Ungdomsboliger, som ligger i afdelinger med andre boligtyper (familie- og ældreboliger), modtager fortsat anvisning til hver 3. ledige bolig.
- **Andre boligtyper:** Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har anvisning til alle ældreboliger. Undtaget er dog 10 boliger i Tranehavegård, som Socialforvaltningen har anvisningsret til. Herudover har Socialforvaltningen 100 % anvisningsret til skæve boliger, som er mindre byggerier på 10-12 boliger, som er til en relativt udsat målgruppe, bestående af borgere som ofte er tidligere hjemløse.

Den boligsociale anvisning har pligt til ikke at anvise borgere til boliger, hvor det kan forudses, at borgeren ikke har råd til at fastholde boligen. Det betyder, at ca. halvdelen af de almene boliger, som egentlig er stillet til rådighed for kommunen, i stedet sendes retur til boligorganisationen og udlejes efter den almindelige venteliste.

*3. Tillader de gældende regler, at kommunen flytter sin anvisningsret geografisk, så det fx i højere grad bliver muligt at anvise svage borgere i boligområder, som har en højere andel ressourcestærke beboere?*

Anvisningsrettigheden er en mulighed for kommunerne, men der er ikke et lovgivningsmæssigt krav om at tilbyde anvisning.

Kommunerne har mulighed for selv at fastlægge om og i hvilket omfang, de ønsker at benytte sig af muligheden for at foretage

boligsocial anvisning. Kommunerne fastlægger desuden selv rammerne for, hvilke borgere, der tilbydes anvisning, så længe formålet med anvisningen er at løse boligsociale behov i kommunen. Kommunerne har som følge heraf mulighed for at indgå aftaler, der fører til både højere og lavere anvisning ud fra saglige kriterier.

I Københavns Kommune blev kriterierne for boligsocial anvisning fastlagt i 1998 ved beslutning i Borgerrepræsentationen. Målgruppen er familier og enlige med akutte boligsociale behov. Løsningen af boligproblemet skal bidrage til løsningen af den sociale problemstilling. Det er en forudsætning at borgeren vurderes ikke selv at kunne løse sit boligproblem, og at vedkommende i øvrigt kan tilpasse sig et almindeligt boligmiljø, evt. via tilknytning af støtte.

Københavns Kommune har i 1998 aftalt sig anvisningsret til hver 3. ledige almene familiebolig.

Siden 2007 har kommunen indgået 4-årige rammeaftaler om udlejning med BL's 1. kreds. Som led i disse er der aftalt mekanismer til at modarbejde koncentration af borgere uden for arbejdsmarkedet eller uden uddannelse. Aktuelt betyder det, at boligafdelinger, hvor mere end 40 % af de voksne beboere står udenfor arbejdsmarkedet, friholdes for boligsocial anvisning, og at der samtidig indføres en høj andel fleksibel udlejning.

Fleksibel udlejning indebærer, at der i en andel af de ledige boliger gives fortrinsret til særlige målgrupper. I Københavns Kommune fastlægges andelen af fleksibel udlejning ud fra, hvor høj andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet er. Dvs. i områder, hvor mange er arbejdsløse, reserveres en høj andel af de ledige boliger til fleksibel udlejning. Der gives fortrinsret til personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelsessøgende. Herudover kan der gives fortrinsret til københavnere, som har ophævet samliv eller er blevet skilt indenfor det eneste år eller er seniorer, der ved fraflytning frigør en større bolig.

I den nuværende rammeaftale om udlejning er den boligsociale anvisning sænket fra 1/3 til en 1/9 i forhold til de ledige familieboliger, når mere end 38 % af beboerne i en afdeling er udenfor arbejdsmarkedet. Formålet med denne bestemmelse er at forebygge, at afdelingen når op over de 40 %.

Denne indsats har generelt været en succes. I 2007, hvor den første aftale trådte i kraft, blev 63 afdelinger med ca. 8.800 boliger friholdt for anvisning. I slutningen af 2016 havde kun 6 boligafdelinger med i alt ca. 800 boliger en så høj andel arbejdsløse. Mjølnerparken udgjorde med 566 boliger størstedelen af disse boliger. De øvrige

afdelinger, som aktuelt er friholdt for boligsocial anvisning jf. rammeaftalen om udlejning, er:

- Hessensgården (FSB)
- Prater (FSB)
- Serbiensgade (Bo Vita, tidligere Lejerbo)
- Mjølnerparken (Bo Vita, tidligere Lejerbo)
- Stubmøllevej (3B)
- Lollikhuse (SB v. KAB)

Man skal dog i forhold til evt. at aftale en anvisning båret alene af den nuværende beboersammensætning i en boligafdeling være bevidst om prisniveauets indflydelse på beboersammensætningen. Det vil ofte være vanskeligt og i nogle tilfælde direkte umuligt at anvise borgere i målgruppen for boligsocial anvisning til meget ressourcestærke boligområder, fordi boligerne her er for dyre for målgruppen. Det gælder både nybyggede boliger, men også i mange tilfælde boliger, som har været igennem reovering, fordi huslejerne så ofte stiger.

Socialforvaltningen har arbejdet med at udvikle og opnå forskellige muligheder i frikommunesammenhæng for at kunne udnytte en større andel af de boliger, der stilles til rådighed for herved at kunne sprede anvisningen – herunder til boliger i afdelinger med mere ressourcestærke borgere. De mest anvendelige muligheder, der er opnået forsøgshjemmel til, er:

- Udvidelse af målgruppen og perioden for udslusningsboliger. I udslusningsboliger kan kommunen give et indirekte tilskud til lejen, og boligen overgår til at være et varigt tilbud, hvis borgeren i udslusningsperioden opnår tilstrækkelig betalingsevne til at fastholde boligen på ordinære vilkår, f.eks. ved at komme i arbejde.
- Mulighed for at oprette inklusionsboliger på kommunalt initiativ. Inklusionsboliger rummer også mulighed for et kommunalt tilskud til lejen. Boligen er dog et midlertidigt tilbud og kommunen skal indenfor 2 år sikre borgeren en anden bolig, som vedkommende har råd til selv at betale.

Socialforvaltningen er i gang med at udarbejde budgetnotater, der kan igangsætte forsøg i forhold til de to nævnte boligtyper. Brug af bestemmelserne kræver aftale med de almene boligorganisationer.

*4. I høj grad har kommunen i dag anvisningsret til boliger, der ikke er almene?"*

Socialforvaltningen har også anvisningsret til kommunale boliger. Kommunen har ganske få ejendomme med ca. 300 boliger, som er opkøbt i forbindelse med byfornyelse. Da boligerne er blevet

byfornyset, er de relativt dyre, set i forhold til betalingsevnen hos målgrupperne for boligsocial anvisning. Derfor returneres også en større del af disse boliger. I 2017 modtog Socialforvaltningen i alt 14 boliger af denne type, men kunne alene anvise borgere til 2 boliger.

Visse kommunale ejendomme er tidligere blevet opkøbt af private og derefter omdannet til enten ejer- eller andelsboliger. Fra disse ejendomme modtager den boligsociale anvisning ca. 1 andelsbolig pr. år. Boligerne returneres typisk, da der ofte er krav om et større indskud tilknyttet – typisk på over 1 mio. kr. Socialforvaltningen har undersøgt, om kommunen har mulighed for at opkøbe boligerne og benytte dem til anvisning, men har fået afslag på dette fra Indenrigsministeriet.

Endelig har kommunen anvisningsret til en enkelt fondsejet ejendom via en tinglyst klausul. Kommunen har i denne ejendom anvisningsret til hver anden bolig. Ejendommen hedder Borgergården og udlejningen administreres af Bo Vita (tidligere Lejerbo). Der er i alt 228 boliger i ejendommen.

Med venlig hilsen



Nina Eg Hansen