

## Pia Lindgren

---

**Fra:** TMFKP Sekretariat  
**Emne:** Svar på spørgsmål stillet af MB Jakob Næsager (C) vedrørende udbud af ledige almene boliger den 31. august 2022 , eDoc nr. 2022-0252126

---

**Fra:** TMFKP PARC Rådhuspost  
**Sendt:** 22. september 2022 14:18  
**Til:** Jakob Næsager (Borgerrepræsentationen)  
**Emne:** Svar på spørgsmål stillet af MB Jakob Næsager (C) vedrørende udbud af ledige almene boliger den 31. august 2022 , eDoc nr. 2022-0252126

Kære Jakob Næsager, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion, fremsendes svar på spørgsmål stillet den 31. august 2022 vedrørende udbud af ledige almene boliger.

Med venlig hilsen

**Lone Toft Jakobsen**

Sekretær  
PARC Sekretariat

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion



## Besvarelse vedrørende udbud af ledige almene boliger

Medlem af Borgerrepræsentationen Jakob Næsager (C) har den 31. august 2022 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Spørgsmål

1. Hvilke muligheder er der for kommunen for at stille krav om, at ledige almene boliger skal i udbud og ikke fordeles efter en venteliste?
2. Med en venteliste til ledige almene boliger, bliver det umuligt for tilflyttende pædagoger, lærere, sygeplejersker mv. at få en ledig almen bolig i København, hvis de ikke har stået på venteliste i årevis. Er der andre måder end udbud, hvor ledige almene boliger kan gøres tilgængelige uden venteliste for tilflyttere?

### Svar

Forvaltningen har udarbejdet et notat om udlejningsreglerne til Teknik- og Miljøudvalget, som blev publiceret på TMU-portalen den 20. september 2022. Dette notat besvarer ovenstående spørgsmål og er vedlagt.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoeudvalget/politikerspørgsmaal>.

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør

22-09-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 11583

Dokumentnummer i F2  
1732671

Sagsnummer i eDoc  
2022-0252126



## Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

### Udlejning af almene boliger – regler og politisk handle- rum

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 29. august 2022 godkendte Teknik- og Miljøudvalget en samarbejdsaftale mellem regeringen og Københavns Kommune om flere almene boliger i København. Som opfølgning på udvalgets drøftelser er forvaltningen blevet bedt om at redegøre for lovgivningen omkring ventelister til almene boliger, herunder det politiske handlerum.

Fælles for alle almene boliger er, at de lejes ud efter regler fastsat i almenboligloven. Imidlertid gælder forskellige regler for udlejning afhængig af, om boligerne er mærket som familieboliger, ældreboliger eller ungdomsboliger

I Københavns Kommune har rammerne for udlejning af almene familieboliger siden 2007 været fastlagt i udlejningsaftaler mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds, som også regulerer kommunens anvisningsret til ungdomsboliger. Udlejningsaftalerne udmøntes konkret ved, at kommunen indgår individuelle udlejningsaftaler med hver enkelt boligorganisation. Der pågår i øjeblikket forhandlinger med BL om en ny udlejningsaftale for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2027. Aftalen forventes forelagt til politisk godkendelse i foråret 2023.

I det følgende skitseres udlejningsreglerne for almene ældreboliger og almene ungdomsboliger. Herefter følger en gennemgang af reglerne for udlejning af almene familieboliger, hvor det politiske handlerum umiddelbart er størst.

#### Udlejning af almene ældreboliger

Almene ældreboliger skal på baggrund af en behovsvurdering udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger, jf. almenboliglovens § 54. Det er som udgangspunkt kommunen, der anviser til ældreboliger. Kommunen afgør på baggrund af en individuel vurdering, hvem boligerne skal udlejes til, idet der skal tages hensyn til den enkeltes sociale, fysiske, psykiske og økonomiske forhold. Kommunalbestyrelsen kan overlade anvisningsretten til boligorganisationen, jf. § 55 stk. 1. Der kan ikke opkræves gebyr for at blive skrevet op til en ældrebolig.

#### Udlejning af ungdomsboliger

Almene ungdomsboliger skal udlejes på baggrund af en behovsvurdering til unge under uddannelse og andre unge med et særligt behov (den berettigede personkreds), jf. almenboliglovens § 52, idet der skal

20-09-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 12817

Dokumentnummer i F2  
1857211

Sagsnummer i eDoc  
2022-0271300

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-  
reduktion

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

tages hensyn til den unges økonomiske og sociale forhold, herunder afstand til uddannelsesstedet. Borgerrepræsentationen har den 26. maj 2016 vedtaget retningslinjer for udlejningen. Der kan ikke opkræves et gebyr for at blive skrevet op til en ungdomsbolig.

### **Udlejning af almene familieboliger**

Nedenfor redegøres for reglerne om udlejning af almene familieboliger, hvor anciennitet på ventelisten er det bærende udlejningsprincip - i modsætning til, hvad der gælder for almene ældre- og ungdomsboliger. Ventelistepricipperne kan dog fraviges, blandt andet efter almenboliglovens regler om:

- 1) Fleksibel udlejning § 60
- 2) Annoncering § 60a
- 3) Boligsocial anvisning § 59
- 4) Kombineret udlejning § 51b
- 5) Udlejning af bofællesskaber § 51a

#### **1. Fleksibel udlejning**

Almenboliglovens klare udgangspunkt er, at alle har fri og lige adgang til at få tildelt en almen familiebolig. Reglerne om fleksibel udlejning giver mulighed for at bryde anciennitetsprincippet, så boligsøgende på ventelisten, der opfylder visse kriterier, kan opnå fortrinsret til en familiebolig forud for andre boligsøgende, der ellers har højere anciennitet på ventelisten.

Kriterierne for at kunne fravige anciennitetsprincippet fastlægges som udgangspunkt ved aftale mellem kommunen og den enkelte boligorganisation, jf. § 60 stk. 1.

I udsatte boligområder og i forebyggelsesområder er der regler om obligatorisk fleksibel udlejning efter særlige af kommunen fastsatte kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier, jf. § 60 stk. 4. I København er disse kriterier også fastlagt i Udlejningsaftalen med BL.

#### *Udlejningsaftalens brug af fleksibel udlejning*

Udlejningsaftalen benytter primært fleksibel udlejning til at styrke beboersammensætningen. Dels for at undgå udpegning af udsatte boligområder og dels for at undgå en u hensigtsmæssig høj koncentration af beboere uden tilknytning til uddannelse eller arbejde i de enkelte boligafdelinger.

Endvidere anvendes fleksibel udlejning til at understøtte et fleksibelt boligmarked, så seniorer og personer på ventelisten med behov for et hurtigt boligtilbud i forbindelse med skilsmisse/samlivsophævelse har mulighed for at opnå et (relativt) hurtigt boligtilbud trods generelt lange ventetider på en almen familiebolig i København.

#### *Særligt om muligheden for at tilgodese bestemte faggrupper*

I aftalen om Fonden for blandede byer fra 2021 mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og KristenDemokraterne konstaterer aftaleparterne, at det inden for reglerne om fleksibel udlejning vil være muligt at give fortrinsret til bestemte faggrupper, hvis der er mangel herpå på det lokale arbejdsmarked. Udmøntning af reglerne vil blive præciseret i forbindelse med udarbejdelse af den kommende udlejningsvejledning fra Indenrigs- og

Boligministeriet. Et udkast hertil forventes sendt i høring i løbet af efteråret 2022.

## **2. Udlejning efter annoncering i problemramte områder § 60a**

Almenboliglovens § 60a, som blev indført ved en lovændring den 29. maj 2009, giver kommunen og den almene boligorganisation mulighed for at aftale, at indtil 50 pct. af de ledige boliger i en "problemramt boligafdeling" skal udlejes uden om ventelisten via annoncering.

Redskabet er primært relevant for boligorganisationer med "tynde" ventelister, hvor det kan være svært at finde boligsøgende på ventelisten, som opfylder kriterierne.

En boligafdeling betegnes som problemramt, hvis afdelingen er på den statslige liste over områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet, jf. § 51b. En boligafdeling kan også betragtes som problemramt, hvis den har væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer, jf. § 91a.

Ifølge forarbejderne blev reglen indført for at øge tilgængeligheden til almene boliger for akut boligsøgende, der ikke kan få anvist en bolig af kommunen. Derudover skulle annoncering af ledige boliger bidrage til at tiltrække flere ressourcestærke boligsøgende, der ellers har fravalgt sektoren på grund af manglende tilgængelighed.

Kommunen og boligorganisationen kan aftale kriterier for, hvem boligerne kan udlejes til. Kriterierne offentliggøres senest samtidig med annonceringen af de ledige boliger. Hvis flere boligsøgende ønsker at leje en bolig og opfylder eventuelle kriterier, trækker boligorganisationen lod om, hvem boligen udlejes til.

Annoncering efter boligsøgende til de ledige boliger sker på boligportalen, DanmarkBolig.dk og yderligere i ét eller flere andre relevante medier. Annonceringen på DanmarkBolig.dk skal ske senest otte dage efter, at aftalen er trådt i kraft.

Udlejningsaftalen mellem Københavns Kommune og BL giver mulighed for at indgå enkeltstående forsøg med udlejning efter annoncering uden om ventelisterne i problemramte områder. Imidlertid har muligheden ikke været afprøvet i praksis.

## **3. Boligsocial anvisning**

Kommunen kan i medfør af almenboliglovens § 59 stk. 1 beslutte, at en fjerdedel af de ledige almene familieboliger i kommunen skal stilles til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Herudover kan kommunen indgå aftale med boligorganisationerne om yderligere anvisningsret (op til 100 %) jf. almenboliglovens § 59 stk. 2.

Hvert år den 1. december udsender Indenrigs- og Boligministeriet en liste over områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet. Med virkning for områder på listen kan kommunen - uden aftale med boligorganisationen - beslutte, at boligorganisationen skal stille indtil 100 % af de ledige boliger til rådighed for kommunen med

henblik på styrkelse af beboersammensætningen, jf. § 59 stk. 4. Kommunen skal så anvende sin anvisningsret til at anvise mere ressourcestærke personer, som ikke nødvendigvis har et akut boligbehov. Københavns Kommune har ikke aktuelt områder på denne liste.

I København er det i udlejningsaftalen med BL besluttet, at kommunen som udgangspunkt har anvisningsret til en tredjedel af de ledige familieboliger. Flere boligafdelinger er dog helt eller delvist friholdt for boligsocial anvisning pga. beboersammensætningen i området/boligafdelingen. Hertil kommer, at ca. 40 pct. af de boliger, der modtages til boligsocial anvisning, de seneste år er blevet returneret til boligorganisationen - primært fordi huslejen er for høj for målgruppen.

Kommunens anvisning skal i hvert enkelt tilfælde ske på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, som den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet, jf. almenboliglovens § 59 stk. 1.

Det betyder, at den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den pågældende afdeling vejes op mod hinanden, således at det ved vurderingen af, hvilke boligsøgende der skal anvises til hvilke afdelinger, ikke alene er den boligsøgendes behov, men også beboersammensætningen i den pågældende afdeling, der lægges vægt på. Kommunen kan anvise mere ressourcestærke boligsøgende med et mindre akut boligbehov til områder med en "belastet" beboersammensætning. Kommunen kan også bruge boligsocial anvisning til at stimulere fraflytningen i en boligafdeling. Kommunen kan således tilbyde nuværende mere ressourcesvage beboere en bolig i en anden afdeling i kommunen. Dette er en mulighed, der kun i meget begrænset omfang har været anvendt.

Borgerrepræsentationen har tilbage i 1998 fastlagt kriterier for den boligsociale anvisning. For at få anvist en bolig i København skal man have et akut boligsocialt behov, som man ikke selv kan løse på en rimelig måde set ud fra en helhedsvurdering. Man skal både have et akut boligproblem og alvorlige sociale problemer, som afhjælpes helt eller delvist ved anvisning af en bolig. Derudover skal man kunne bo i en almindelig bolig, eventuelt med bostøtte fra kommunen, og man skal have tilknytning til Københavns Kommune.

Kriterierne kan ændres, herunder så nye målgrupper med lettere problemstillinger får mulighed for at få tildelt en bolig via boligsocial anvisning. Dette vil i så fald have en negativ effekt for socialt udsatte borgeres mulighed for at få en bolig via den boligsociale anvisning. Da der er et meget begrænset antal boliger til rådighed med en tilstrækkeligt lav husleje, sker boligsocial anvisning i praksis alene for en begrænset målgruppe med særlige sociale vanskeligheder. Der har i en årrække været lange ventetider på at få anvist en bolig gennem den boligsociale anvisning.

Ved boligsocial anvisning garanterer kommunen for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Med parallelsamfundslovgivningen er der indført særlige begrænsninger for hvem, der kan anvise en almen bolig i udsatte boligområder og forebyggelsesområder.

#### **4. Kombineret udlejning**

Hvis en kommune har områder på Indenrigs- og Boligministeriets liste over områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet, jf. almenboliglovens § 51b, kan kommunen iværksætte såkaldt "kombineret udlejning".

Kombineret udlejning er en udlejningsform, hvor boligorganisationerne skal afvise boligsøgende på ventelisten, hvis de og deres evt. ægtefælle i seks sammenhængende kalendermåneder har modtaget visse offentlige ydelser, herunder kontanthjælp. Boligsøgende, som afvises, skal under visse betingelser have tilbudt en erstatningsbolig af kommunen i en anden boligafdeling (i et ikke-udsat boligområde).

Da Københavns Kommune ikke har områder på den statslige liste over områder med høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet, er det ikke en udlejningsform, som aktuelt er relevant i København.

Udlejningsformen kombineret udlejning blev afprøvet i den første udlejningsaftale mellem Københavns Kommune og BL fra 2006. Evalueringen i 2010 viste, at kombineret udlejning har en negativt ladet signalværdi (afvisning), som kan være svær at kommunikere ud til de boligsøgende, og som kan være stigmatiserende for boligafdelingerne. Der er desuden tale om en administrativt krævende udlejningsform, hvor kommunen skal godkende hver enkelt udlejning og i nødvendigt omfang udveksle oplysninger med omegnskommunerne om sociale ydelser.

#### **5. Udlejning af boliger i familiebolig bofællesskaber**

Når et bofællesskab etableres ved nybyggeri, indgår Teknik- og Miljøforvaltningen og boligorganisationen en aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 51a. Aftalen laves senest samtidig med tilsagn om støtte. Lovens rammer for, hvad der kan aftales, er vide. Kommune, boligorganisation, beboere og boligsøgende kan have forskellige interesser og ønsker til, hvordan udlejningen af boliger i et bofællesskab skal foregå. Bofællesskabets ønske om indflydelse på udlejningen skal afvejes over for princippet om fri og lige adgang til en almen bolig efter almindelige anciennitetsprincipper, som er almenboliglovens udgangspunkt.

Udlejningsaftalen fastlægger niveauet for bofællesskabets indflydelse på udlejningen og indeholder blandt andet en aftaleskabelon for seniorbofællesskaber, som kan tilpasses det enkelte bofællesskab afhængig af målgruppe og lokale ønsker. Skabelonen anvendes ved indgåelse af nye udlejningsaftaler.

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør