

Ansøgning om tilsagnsramme til huslejenedsættelse i eksisterende almene familie boliger

Ansøger (kommune)

Kommunens navn: *

Københavns Kommune

Kommunens adresse: *

Rådhuspladsen 1

Postnummer: *

1550

By: *

København K

Region: *

Hovedstaden

Kontaktpersons navn: *

Mia Bjørnø

Kontaktpersons e-mail: *

Kontaktpersons tlf. nr. *

Angiv antal boliger som kommunen ønsker mulighed for at give huslejenedsættelse til i årene 2022 og 2023 (i eksisterende almene familieboliger): *

350

Vedhæft plan for bekæmpelse af hjemløshed *

Upload fil(er)

Vedhæft udlejningsaftale med almene boligorganisationer

Upload fil(er)

Afsender

Det meddeles på tro og love at oplysningerne i denne ansøgning er korrekte og fyldestgørende: *

- Ja
 Nej

Afsenders fulde navn: *

Søren Munk Skydsgaard

Afsenders tilhørsforhold
(kommune/boligorganisation): *

Københavns Kommune

Dato:

dd-mm-yyyy



Date

Afsenders mail: *

Afsenders tlf. nr.: *

Send Ansøgning

Dato

24. juni 2022

Skabelon: Plan for bekæmpelse af hjemløshed

Formålet med denne skabelon er at beskrive rammerne for kommunens plan for bekæmpelse af hjemløshed. Planen bilægges ansøgninger om etableringstilskud til særligt billige almene familieboliger og ansøgning om ramme for nedsættelse af huslejen i almene familieboliger under fonden for blandende byer, som dokumentation. Derudover vil planen anvendes af Socialstyrelsens taskforce på hjemløseområdet.

1. BaggrundsinformationerKommune: **Københavns Kommune**

Kontaktperson:

E-mail:

Telefonnummer:

2. Beskrivelse af hjemløsesituationen i kommunen

Antal borgere i hjemløshed i kommunen efter seneste hjemløsetælling fra VIVE:

På registreringstidspunktet for den seneste offentliggjorte hjemløsetælling, i 2022, var antallet af hjemløse københavnere, dvs. borgere med hjemkommune i Københavns Kommune, 1.370. Ved samme tælling opholdt 1.361 hjemløse borgere sig i Københavns Kommune. Af disse var 1.141 københavnere. Derudover befandt der sig på registreringstidspunktet 266 hjemløse migranter i København.

Yderligere oplysninger om antallet af borgere i hjemløshed fra andre kilder, som f.eks. kommunens egne opgørelse fra § 110 tilbud:

Ifølge Københavns Kommunes egne opgørelser befandt der sig pr. 25. februar 2022 i alt 646 københavnere på herberger. Heraf opholdt 247 sig på kommunens egne herberger samt herberger med kommunal driftsoverenskomst, mens 399 opholdt sig på eksterne herberger.

Hvad kendetegner målgruppen af borgere i hjemløshed i kommunen (maks. 10 linjer):



Gruppen af hjemløse borgere i Københavns Kommune er sammensat af mange forskellige typer af hjemløse med forskellige bolig- og støttebehov – fra sofasovere, som ikke opfatter sig selv som hjemløse, til gadesovere med komplekse sociale, somatiske og psykiatriske problemstillinger og en kaotisk livsførelse præget af alkohol- og stofmisbrug. Perioderne, hvori borgerne oplever hjemløshed, varierer tilsvarende, fra midlertidige episoder til langvarig, tilbagevendende hjemløshed. Ifølge Hjemløsetællingen fra 2019 havde 43 pct. af de hjemløse i København en psykisk sygdom, mens 68 pct. havde et misbrug på registreringstidspunktet. 42 pct. af de optalte hjemløse i kommunen var indkvarteret på herberg, mens 19 pct. boede hos venner og familie. 14 pct. boede på gaden, mens 7 pct. havde ophold på natvarmestuer, og den resterende del havde ophold på hotel, kriminalforsorg, hospital mv.

Indsæt eventuelt et skema over udviklingen i antallet af borgere i hjemløshed i kommunen i de sidste 5 år eller mere:

År	Antal hjemløse borgere med hjemkommune i Københavns Kommune
2022	1.370
2019	1.442
2017	1.482
2015	1.562
2013	1.581
2011	1.507
2009	1.494

3. Beskrivelse af boligsituationen i kommunen

Antal almene familieboliger med en husleje under 3.500 kr. (ekskl. forbrug):

I Københavns Kommune er der pt. i alt 2.511 almene familieboliger med en husleje under 3.500 kr./md. ex. forbrug. Heraf er 33 boliger beliggende i et udsat boligområde, og 362 boliger er beliggende i et forebyggelsesområde.

Dvs. at der er 2.116 almene familieboliger i prisklassen, der ikke ligger i et udsat boligområde eller forebyggelsesområde.

Antal private udlejningsboliger med en husleje under 3.500 kr. (ekskl. forbrug):

Københavns Kommune har undersøgt mulighederne for at tilvejebringe dette tal. Kommunen har bl.a. undersøgt relevante datakilder internt, hos Danmarks Statistik, på Boligstat.dk, samt været i dialog med BL. Ingen af disse har kunnet levere det efterspurgte tal. Ved kommunens efterfølgende henvendelse til Bolig- og Planstyrelsen d. 25. august 2022 har styrelsen bekræftet, at tallet ikke findes. Styrelsen skriver: ”Derfor forventes det også, at der som svar på spørgsmålet i ansøgningen angives et helt overordnet estimat med store forbehold. Spørgsmålet er bl.a. medtaget for at belyse, i hvilken grad kommunen har en uudnyttet boligmasse af private udlejningsboliger med en lav husleje, så det kan I evt. knytte et par ord til.”

I Københavns Kommune findes der i 2022 ifølge Boligstat.dk 103.578 private udlejningsboliger. Kommunens egne opgørelser angiver tallet til 98.700 boliger.

Ifølge Boligstat.dk er den gennemsnitlige årlige husleje pr. m² for private lejeboliger i Københavns Kommune som angivet i tabellen nedenfor:



Opførselsår	-1949	1950-1973	1974-1999	2000+
Gennemsnitlig årlig husleje pr. m2 (kr.)	1.069	1.103	1.262	1.634

Af tabellen kan udledes, at en privat udlejningsbolig opført efter år 2000, for at have en månedlig husleje på under 3.500 kr., max. kan have et boligareal på 26 m². Det er kommunens vurdering, at antallet af private udlejningsboliger af denne størrelse er særdeles begrænset.

Hvad er andelen af kommunal anvisning ud af de samlede udlejninger af almene familieboliger inden for de seneste 5 år (data kan eventuelt findes i LBF's huslejestatistik):

Ifølge Landsbyggefondens årlige statistikker over anvisninger i den almene boligsektor har andelen af kommunal anvisning ud af de samlede udlejninger af almene familieboliger inden for de seneste 5 år været som følger:

År	2017	2018	2019	2020	2021
Andel kommunal anvisning	17%	16%	15%	16%	14%

Beskriv kommunens erfaringer med anvendelsen af anvisningsretten (maks. 10 linjer):

I gennemsnit indstilles ca. 1.200 borgere om året til en bolig via anvisningen i Københavns Kommune. Heraf har kommunen gennem de seneste ti år boliganvist ca. 800 borgere om året.

Kommunen har et godt og tæt samarbejde med BLs 1. kreds om anvisning. Kommunen har indgået aftale med de almene boligorganisationer om, at kommunen som udgangspunkt, jf. pkt. 4, modtager hver tredje ledige almene bolig til boligsocial anvisning. Alligevel returneres ca. 40 pct. af de boliger, som kommunen får til anvisning, primært fordi huslejen er for høj for målgruppen. I 2021 blev 613 husstande anvist en familiebolig, mens 469 familieboliger blev returneret til boligselskabet. Ser man på alle familieboliger med en husleje på maksimalt 4.000 kr./md., blev 99 pct. anvist. Det er særligt boligerne med en husleje på over 6.000 kr./md., der returneres til boligselskaberne. Samtidig er det blevet tiltagende vanskeligt at bygge nye almene boliger, hvor borgerne med den allerlaveste betalingsevne kan bo.

Beskriv de aktuelle behovskriterier for boligtildeling (maks. 10 linjer). Forventes en ændring af kriterierne som følge af tilsagn om støtte til huslejenedsættelse?

Københavns Kommunes Borgerrepræsentation vedtog i 1998 fire kriterier, der alle skal opfyldes, for at en borger kan anvises en bolig via den boligsociale anvisning:

1. Kerneopgaven er løsning af påtrængende boligsociale behov for borgere, der, ud over at mangle en egnet bolig, også har risiko for andre alvorlige problemer. Løsningen af det boligsociale behov afhjælper disse helt eller delvist.
2. Det forudsættes, at borgeren ikke selv er i stand til at løse boligproblemet på en rimelig måde set ud fra en helhedsvurdering, herunder pågældendes økonomiske forhold.
3. Det er en forudsætning for anvisning af en bolig, at borgeren forventes at kunne tilpasse sig et almindeligt boligmiljø.
4. Borgeren skal have tilknytning til Københavns Kommune.



Kriterierne forventes ikke at blive ændret som følge af tilsagn om støtte til huslejenedsættelse.

Beskriv kommunens aktuelle boligmasse, og hvordan kommunen anvender boligmassen til borgere i hjemløshed (maks. 10 linjer):

Boligmassen i Københavns Kommune består i 2022 af ca. 336.000 boliger. Af disse udgøres ca. 29 pct. af private lejeboliger, 29 pct. af andelsboliger, 21. pct. af ejerboliger og 20 pct. af almene boliger. Københavns Kommune råder ikke selv over boliger til udlejning.

Københavns Kommune anviser borgere i hjemløshed til almene ungdoms- og familieboliger. For at udnytte boligmassen bedst muligt anviser kommunen desuden borgere til deleboliger, hvor dyrere og større almene familieboliger anvises til 2-4 borgere, som deler boligen, men får eget værelse. Derudover visiteres borgere til skæve boliger.

Beskriv kommunens særlige udfordringer ift. at sikre tilstrækkeligt med boliger til borgere i hjemløshed (maks. 10 linjer):

I København er den største udfordring for at hjælpe udsatte borgere i egen bolig, at der er for få meget billige boliger, som udsatte borgere med de laveste indtægter kan betale.

Generelt er der i Københavns Kommune et efterslæb på byggeriet af nye boliger, der kan matche den stigende efterspørgsel. Kommunens egne opgørelser viser i den forbindelse, at almene boliger i kommunen – som er dem, der pt. kan anvises til – ikke bliver bygget i samme takt som private boliger.

For at sikre boliger til de mest udsatte grupper har kommunen siden 2013, når der gives tilsagn til nybyggeri, stillet vilkår om indarbejdelse af særligt billige boliger målrettet den boligsociale anvisning i det almene nybyggeri. Pt. betyder de høje byggepriser, at det er særdeles vanskeligt at bygge og realisere boliger til målgrupperne med den laveste betalingsevne. Selv mindre huslejestigninger undervejs i byggeprocessen kan betyde, at målgrupperne ikke længere har råd til at bo i boligerne. Erfaringer fra nybyggerier viser desuden, at boligkvalitet og funktionalitet kan blive voldsomt udfordret, når der i København skal bygges til de helt lave huslejer. Derudover reduceres antallet af de billigste boliger i den eksisterende boligmasse løbende som følge af nødvendige renoveringer, der bringer huslejen op.

4. Beskrivelse af udlejningsaftaler med boligorganisationer:

Angiv hvilke boligorganisationer kommunen har indgået udlejningsaftaler med og beskriv indholdet af aftalerne. Det angives, hvis der er boligorganisationer, som kommunen ikke har en aftale med. Det beskrives, hvordan aftalerne medvirker til at stille boliger med lav husleje til rådighed for kommunen for at afhjælpe hjemløshed (maks. en 1/2 side):

Der er i Københavns Kommune indgået udlejningsaftaler med alle almene boligorganisationer i byen. Københavns Kommune har siden 2006 fastlagt fælles rammer for udlejning af almene boliger for fire år ad gangen ved aftaler med BL 1. kreds, som repræsenterer 99 pct. af de almene boliger i København. De fælles rammer regulerer andelen af boligsocial anvisning, fleksibel udlejning og almindelig ventelisteudlejning i områder med forskellige karakteristika og opstiller et katalog af fleksible udlejningskriterier, som boligorganisationerne – inden for de i aftalen fastlagte rammer – kan vælge til eller fra for hver enkelt boligafdeling.



Samarbejdet mellem Københavns Kommune og BL 1. kreds betyder bl.a., at hver tredje af de ledige almene boliger går til den kommunale boligsociale anvisning – dog med den begrænsning, at der er boligområder, der ikke kan anvises til pga. beboersammensætningen i området.

Det overordnede formål med udlejningsaftalerne er at sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i de almene boligområder, samtidig med at der stilles boliger til rådighed for både kommunens boligsociale anvisning, sådan at socialt udsatte borgere kan få et tilbud om bolig inden for en rimelig tid, og for de øvrige boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.

Den gældende rammeaftale om udlejning (2019-2023) udgør rammen om Københavns Kommunes aftaler med de almene boligorganisationer om kommunal anvisning og udlejning til relevante almene boliger, herunder almene familieboliger, der vil kunne modtage tilskud efter den statslige huslejetilskudsordning. Københavns Kommune forhandler aktuelt med BL 1. kreds om en ny udlejningsaftale for perioden 2023-2027. I den forbindelse har parterne forpligtet hinanden på at drøfte en række temaer, der skal bidrage til at målrette og styrke den nye rammeaftale i forhold til redskaberne i bolig- og hjemløseaftalen, herunder bostøtte og bedre udnyttelse af de boliger, der stilles til rådighed for boligsocial anvisning. Kommunen og BL 1. kreds har desuden udarbejdet et bilag til den gældende udlejningsaftale (vedlagt). Bilaget bekræfter, at parterne er enige om, at der eksisterer et solidt erfaringsgrundlag ift. bekæmpelsen af hjemløshed, der sammen med parternes gældende rammeaftale om udlejning danner et tilstrækkeligt grundlag for at påbegynde arbejdet med de nye muligheder i den politiske aftale og den deraf følgende lovgivning

Udlejningsaftaler skal vedlægges planen.

5. Organiseringen af hjemløseindsatsen i kommunen

Beskriv, hvordan arbejdet med bekæmpelse af hjemløshed er organiseret i kommunen, de væsentligste aktører og deres samarbejdsflader. Beskriv herunder hvordan samarbejdet mellem socialområdet, bolig- og ydelseskantoret understøtter, at borgeren kommer i egen bolig, herunder f.eks. bevilling af indskudslån, engangsydelser mv. (maks. 1/2 side):

Københavns Kommunes indsatser er primært forankret i Socialforvaltningen, hvor:

- Hjemløseenheden (HJE) er en myndighedsindsats, der varetager sagsbehandling og støtteindsatser over for hjemløse og voldsramte, bl.a. ved opsøgende arbejde på gaden, herberger og krisecentre. Det primære formål er at støtte borgeren til en mere permanent boligsituation.
- Bolig- og Beskæftigelsesenheden (BBE) er en myndighedsindsats, der varetager boligsociale opgaver og administrerer den boligsociale anvisning, heriblandt også ordningerne om deleboliger, boligrådgivere og div. mentorordninger.
- Enheden for sociale ydelser (ESY) er en myndighedsindsats, der bevilger bl.a. enkeltydelser.
- Center for Udsatte Voksne og Familier (CUVF) har udføreransvaret for herberger efter servicelovens § 110, natcaféer, botilbud på udsatteområdet og krisecentre efter servicelovens § 109.



Cheferne for disse enheder mødes månedligt i en styregruppe og tager stilling til strategiske forhold omkring hjemløseindsatsen. Enhederne samarbejder i det daglige om de enkelte borgere. Ift. en borger på herberg kunne samarbejdet fx se således ud:

- Borger flytter ind på herberg. Herberg tildeler kontaktperson til borger.
- Herberg orienterer myndighed om, at borger er flyttet ind på herberg.
- Sagsbehandler fra HJE kontakter borger og påbegynder udredning.
- Sagsbehandler indstiller borger til bolig, skæv bolig eller botilbud, hvis vedkommende er i målgruppen herfor.
- Sagsbehandler giver borger råd og vejledning omkring ansøgning af indskudslån og enkeltydelser m.v.
- BBE foretager afgørelse ud fra indstilling om bolig
- ESY (i visse tilfælde Borgerservice) foretager afgørelser om evt. enkeltydelser og indskudslån
- HJE (el. andre aktører) kobler bostøtte til borgere, der er i målgruppen herfor.

Socialforvaltningen har gennem mange år samarbejdet med civilsamfundsaktører på udsatteområdet, og de frivillige organisationer samt NGO'erne spiller generelt en meget stor rolle på hjemløseområdet i København. Det drejer sig bl.a. om de mange NGO'er, som driver herberger, væresteder og opsøgende indsatser i Københavns Kommune, og som løbende er i kontakt med fx Hjemløseenhedens opsøgende medarbejdere.

6. Indsatser til at nedbringe antallet af borgere i hjemløshed i kommunen

Beskriv den socialfaglige støtte til at understøtte borgere i overgangen fra hjemløshed til egen bolig (maks. 10 linjer):

Den konkrete socialfaglige støtte vil altid afhænge af den enkelte borgers situation, men vil typisk indebære nogle af de følgende elementer:

- Opsøgende arbejde for at møde borgeren, hvor borgeren er
- Indsats for at understøtte, at borgeren får ro, tryghed og søvn, så borgeren har ressourcer til at forholde sig til at ændre sin situation
- Iværksættelse/genoptagelse af relevant misbrugsbehandling og/eller behandling for somatiske og psykiatriske lidelser
- Afklaring af forsørgelsesgrundlag og øvrig økonomisk situation (gæld, betalingssevne m.m.)
- Botræning og træning i at indgå i sociale situationer
- Råd og vejledning.

Beskriv kommunens politiske og/eller strategiske beslutningsgrundlag for anvendelsen af Housing First-tilgangen (maks. 10 linjer):

Københavns Kommune deltog i perioden 2009 til 2013 i den nationale hjemløsestrategi. I november 2008 blev Københavns Kommunes hjemløsestrategi for projektperioden godkendt af Socialudvalget. Det bærende princip i strategien var Housing First. Her viser Socialforvaltningens egen evaluering, at mere end 9 ud af 10 borgere fastholder egen bolig med den rette støtte efter et ophold på herberg. På denne baggrund er Københavns Kommunes arbejde med at forebygge og bekæmpe hjemløshed siden 2009 sket med udgangspunkt i princippet om Housing First. Tilgangen er blevet bekræftet i 2022, hvor Københavns Kommune har udarbejdet en plan for bekæmpelse af hjemløshed i København (vedlagt), som eksplicit bygger på Housing First. Planen er i perioden juni-august 2022 blevet politisk godkendt i hhv. Socialudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.



Beskriv de socialfaglige indsatser kommunen anvender til borgere i hjemløshed. Der lægges særligt vægt på, hvilke af de specialiserede støttemetoder inden for Housing First-tilgangen (CTI, ICM, ACT), kommunen anvender (maks. 10 linjer):

Til borgere, der er blevet anvist en bolig, har Københavns Kommune en række forskellige bostøtteindsatser, afhængigt af målgruppernes behov. Kommunen benytter bl.a. CTI, ICM og ACT - alle som led i Housing First-tilgangen. I de to ACT-indsatser er pt. tilknyttet 70-80 borgere, hvoraf nogle – i respekt for det tidsbestemte perspektiv i metoden – har fået den tværfaglige bostøtte i op mod 10 år. Kommunen har gennem årene udviklet ACT-indsatsen, så der nu også tilbydes ”Modificeret ACT”, som arbejder med borgere, der ikke er færdigudredt, og hvor man stadig ikke ved, om de skal have den fulde ACT-bostøtte eller den monofaglige ICM-metode. Kommunen har også ”ACT-udslusning”, som er en overgangsstøtte fra ACT til en mindre indgribende indsats. Indsatsen tilbydes borgere, der er blevet så stabile i egen bolig, at den mere indgribende ACT-indsats ikke længere er nødvendig. Kommunen har desuden flere CTI-medarbejdere, der arbejder med udflytning fra herberg til egen bolig. Bostøtterne har et tæt samarbejde med herbergerne og indgår aftaler med borgerne, inden de flytter ud. Til målgruppen af unge hjemløse har kommunen bostøtter i en særlig ungeindsats, hvor medarbejderne arbejder efter henholdsvis CTI- og ICM-metoden.

Beskriv, hvordan kommunen vil sikre tilstrækkelig kapacitet i den socialfaglige indsats til at understøtte overgangen og fastholdelsen af borgere i egen bolig (maks. 10 linjer):

Når flere borgere hurtigere skal kunne flytte fra herberg over i egen bolig, vil det kræve en intensivering af den hjælp, man som borger modtager både før, i overgangen til, og efter man er flyttet i egen bolig. Københavns Kommune vil gennemføre de nødvendige organisatoriske tilpasninger og sikre den nødvendige kapacitet på sagsbehandling m.m., der skal til for at implementere de kommende lovændringer i den daglige drift, sådan at de bliver til gavn for målgruppen. Dette indebærer også en investering i virksomhedsfulde tiltag og indsatser. Kommunen har i 2022 afsat midler til et pilotprojekt, der blev opstartet d. 1. maj, og hvis mål er at arbejde efter intentionerne i aftalen om Fonden for blandede byer og at få konkrete praksiserfaringer med nogle af de centrale værktøjer heri. Den ovenfor beskrevne plan for bekæmpelse af hjemløshed i København (vedlagt) beskriver en række af disse initiativer og målsætninger.

Københavns Kommune vil derudover løbende samarbejde med civilsamfundet, så det sikres, at vi bedst muligt kan understøtte, at borgeren ikke kun fastholder, men også trives i boligen. Derudover vil vi fortsætte det tætte samarbejde med BL om at hjælpe borgerne med at fastholde boligerne og få et godt naboskab med de øvrige beboere.