



29. marts 2019

**Rammeaftale om udlejning i perioden juli 2019 – juli 2023**

Dokumentnr.  
2018-0006094-129

Forelagt Samarbejdsforum 6. juni 2019.

Forelagt BL – Danmarks Almene boliger, 1. kreds den 18. juni 2019.

Forelagt Borgerrepræsentationen den 20. juni 2019

Københavns Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds, indgår følgende aftale om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 1. juli 2019 – 1. juli 2023. Rammeaftalen skal udmøntes konkret for alle almene familie- og ungdomsboliger i København ved aftaler med de enkelte boligorganisationer.

## Indhold

Rammeaftale om udlejning i perioden juli 2019 – juli 2023 .....	1
1. Aftalens formål.....	4
2. Målsætning .....	4
3. Beskrivelse af rammemodel for familieboliger.....	6
3.1 Trappetrinsmodel.....	6
4. Udlejning på de enkelte trappetrin .....	8
4.1 Udlejning på trin 1 .....	9
4.2 Udlejning på trin 2 .....	9
4.3 Udlejning på trin 3 .....	11
5. Beskrivelse af rammemodel for ungdomsboliger.....	11
6. Fleksibel udlejning af familieboliger.....	13
6.1 A, B og C-kriterier.....	13
6.2 Skærpede fleksible kriterier.....	13
6.3 Almenbolig+ .....	14
7. Boligsocial anvisning .....	14
7.1 Særligt om anvisning til ungdomsboliger.....	15
7.2 Særligt om anvisning af nyankomne flygtninge.....	15
7.3 Særligt om boliger indrettet til borgere med fysisk handicap ..	16
7.4 Boligsocial anvisning – supplerende tiltag.....	16
7.4.1 Deleboliger .....	17
7.4.2 Udslusningsboliger.....	17
7.4.3 Inklusionsboliger .....	18
7.4.4 Startboliger.....	18
7.4.5 Udsættelse af ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger .....	18
7.4.6 Særboliger, herunder mulighed for flytning .....	19
7.4.7 Kommunens anvisningsret i nybyggerier .....	20
8. Genhusning i forbindelse med byfornyelse mv.....	21
9. Familiebolig bofællesskaber.....	22
10. Ældre særlige aftaler.....	22
11. Forsøg og nye boligtyper.....	23
12. Andre aftaler knyttet til udlejning og anvisning.....	23
12.1 Fælles anvisning af ungdomsboliger .....	23
12.2 Fortsættelse af kontaktpersonordningen.....	23
12.3 Fortsættelse af indsatser.....	23

13. Implementering og formidling af aftalen.....	24
14. Målepunkter og evaluering af aftalen.....	24
15. Opsigelsesbestemmelser og mandat til justeringer.....	27

Bilag 1.0 – 1.1: Fleksibel udlejning af almene familieboliger

Bilag 2: Forsigtighedsprincip i den boligsociale anvisning

Bilag 3: Boligsocial anvisning i ungdomsboliger

Bilag 4: Deleboliger

Bilag 5: Udslusningsboliger

Bilag 6: Inklusionsboliger

Bilag 7: Startboliger

Bilag 8: Udsættelse af ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger

Bilag 9.0 – 9.2: Fælles rammer for aftaler om udlejning af nye almene familiebolig bofællesskaber

Bilag 10: Kontaktpersonordningen

Bilag 11: Frister ved boligsocial anvisning og udlejning

## 1. Aftalens formål

Københavns Kommune og BL 1. kreds har som fælles overordnet målsætning, at kommunen skal være verdens bedste by at leve i for alle. København skal være en mangfoldig, sammenhængende og tryk by, hvor der er plads til og brug for alle byens borgere. Og ingen by- eller boligområder skal være udsatte.

Københavns Kommune og BL 1. kreds vil fortsat arbejde sammen for at forebygge, at der opstår nye by- og boligområder med en ensidig beboersammensætning. Parterne har gennem de seneste 12 år skabt fælles gode resultater via udlejningsaftaler. Som et væsentligt resultat kan nævnes, at der i København ved udgangen af 2006 var 63 boligafdelinger med ca. 8.800 boliger, hvor mere end 40 % af beboerne var udenfor arbejdsmarkedet. Ved nyeste opgørelse (udgangen af 2017) havde kun tre afdelinger med ca. 600 boliger så høj en andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet. Indsatsen har med andre ord virket efter hensigten.

Folketinget har vedtaget en plan, som i 2030 skal have som resultat, at der ikke længere er udsatte boligområder i Danmark. Den opfølgende lovgivning knytter forskellige retsvirkninger til regeringens årlige udpegning af udsatte boligområder og stiller bl.a. krav om, at andelen af almene familieboliger i de såkaldte hårde ghettoområder skal nedbringes til 40 % inden 2030. Konsekvensen af at være udpeget som et hårdt ghettoområde er således i værste fald salg eller nedrivning af gode familieboliger, som byen har hårdt brug for i de kommende år.

Parterne ønsker at bevare byens almene familieboliger og er derfor enige om at justere på redskaberne og hovedgrebene i udlejningsaftalen, så den støtter mere direkte op om den nye dagsorden. Der må ikke være københavnske boligområder på statens lister over udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder i 2030, og kommunen skal have et bredt udsnit af boliger til rådighed, herunder små, billige boliger til boligsocial anvisning for byens mest udsatte.

I denne aftale nuanceres de udlejningsredskaber, herunder trappetrinsmodellen, som parterne gennem de seneste år har anvendt med gode resultater.

## 2. Målsætning

Aftalen tager afsæt i og bygger på erfaringerne fra de tidligere udlejningsaftaler.<sup>1</sup> Den afbalancerer fortsat tre overordnede ønsker:

---

<sup>1</sup> <https://www.kk.dk/artikel/almene-boliger>

- a. At sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i almene boligområder ved at give fortrinsret til ansøgere på boligorganisationernes ventelister, som opfylder de fleksible udlejningskriterier – primært personer som enten er i beskæftigelse eller under uddannelse.
- b. At kommunen kan løse akutte boligsociale opgaver ved at boligorganisationerne stiller boliger til rådighed, så socialt udsatte borgere kan få et tilbud om bolig indenfor rimelig tid.
- c. At der fortsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.

Den fælles målsætning for parterne er:

- *Ved indgangen til 2018 var tre boligafdelinger med ca. 600 beboede boliger kategoriseret som 40 plus afdelinger<sup>2</sup>. Målet er, at der ikke skal være københavnske boligafdelinger i kategorien 40 plus.*

*Ved indgangen til 2019 var syv københavnske boligområder på ministeriets lister over udsatte boligområder. Målet er, at ingen københavnske boligområder opfylder kriterierne for at indgå på listen over udsatte boligområder. I København var der ultimo 2018 ca. 51.100 familieboliger og ca. 3.800 almene ungdomsboliger, som er omfattet af denne aftale.<sup>3</sup>*

Den gennemsnitlige fraflytning af almene boliger var i 2018 ca. 9,3 %.

Parterne har i den kommende aftaleperiode den udfordring, at Københavns Kommunes målgrupper i den boligsociale anvisning har begrænset betalingsevne i forhold til huslejeniveauet på en bolig. Det er kommunens vurdering, at borgere, der modtager de laveste overførselsindkomster, højst kan betale ca. 3.400 kr. pr. måned i husleje (excl. forbrugsudgifter og pl. 2019).

Ved aftalens indgåelse er der i Københavns Kommune ifølge boligportalen danmarkbolig.dk:

- 2.565 almene familieboliger med et huslejeniveau på under 3.400 kr. Af disse forventes ca. 5 %, dvs. ca. 100 boliger at blive ledige pr. år.

---

<sup>2</sup> Mjølnerparken indgår både i 40 plus afdelinger og som et af de 7 områder, der er udpeget som udsat område.

<sup>3</sup> Tal om antallet af boliger er fra primo februar 2019 trukket på danmarkbolig.dk.

- Knap 1.455 almene ungdomsboliger med en husleje på højst 3.400 kr. i Københavns Kommune. Af disse forventes ca. 30 %, dvs. ca. 437 boliger at blive ledige pr. år.

Også i de almene boligorganisationer er ventelisterne til disse boliger lange.

### **3. Beskrivelse af rammemodel for familieboliger**

Efter almenboligloven skal boligorganisationerne stille hver fjerde ledige bolig til rådighed for kommunens boligsociale opgaver.

Med de undtagelser, der følger af denne aftale, kan Københavns Kommune som hidtil disponere over hver tredje af de ledige boliger. Den boligsociale anvisning har løbende behov for at kunne anvise 1.000 husstande pr. år.

#### 3.1 Trappetrinsmodel

Parterne ønsker fortsat at arbejde med den trappetrinsmodel, som har været grundlaget for udlejningsaftaler siden 2007, og som har vist gode resultater. Her kategoriseres boligafdelinger ud fra andelen af voksne beboere udenfor arbejdsmarkedet.

Ny lovgivning om indsatser mod parallelsamfund introducerer som nævnt nye udfordringer, som afføder et behov for at justere indsatsen i visse områder, så der her også fokuseres på beboernes indkomst og uddannelse samt andelen af dømte beboere. Det gælder i områder med mere end 1.000 beboere, som enten er udpeget som udsatte boligområder, eller i risiko for at blive det.

##### *3.1.1 Udskillelse af områder med behov for en særlig fokuseret indsats*

De pr. 1. december 2018 udpegede udsatte boligområder i Københavns Kommune er karakteriseret ved, at beboerne *er* på arbejdsmarkedet eller i uddannelse. De udsatte områder er udpeget, fordi borgerne har et lavere gennemsnitligt indtægtsniveau end borgerne i Region Hovedstaden i øvrigt, og fordi mange beboere har et lavt uddannelsesniveau. Herudover opfylder nogle boligområder det kriterium, som omhandler andelen af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

Parterne har et fælles mål om, at områder, der figurerer på regeringens lister over udsatte boligområder, skal af listerne. Samtidig skal det forebygges, at nye områder udpeges. Derfor er det nødvendigt, at parterne ved udlejning tager højde for de kriterier, der ligger til grund for udpegningen.

De boligområder<sup>4</sup>, som årligt indgår i statens målinger i forhold til kriterierne for udsatte områder, vil af parterne i denne aftale blive kategoriseret som:

- Trin 1: Grønne boligområder, dvs. områder, som ikke vurderes i risiko for at blive udpeget som udsatte områder
- Trin 2: Orange og gule boligområder, dvs. områder, der vurderes at være i risiko for på sigt at blive udpeget som udsatte områder, hvis ikke der sker en særlig fokuseret indsats
- Trin 3: Røde boligområder, dvs. områder, der er udpeget som udsatte områder, herunder som ghetto-områder eller hårde ghetto-områder

### *3.1.2 Boligafdelinger, som ikke er udfordret på områdeniveau*

Hovedparten af de almene familieboliger i København figurerer *ikke* på listen over udsatte områder og er heller ikke i risiko for at blive udpeget som sådanne.

Hvis en boligafdeling ikke indgår i et område, som er - eller er tæt på at blive - udpeget som udsat boligområde (afdelingen er udenfor røde, orange og gule områder), vurderes beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling (afdelingsperspektiv). Her er det andelen af de voksne beboeres tilknytning til arbejdsmarkedet, som afgør, hvilket trappetrin afdelingen indgår på, og dermed hvilke udlejningsredskaber, der benyttes.

Her videreføres den hidtidige trappemodell med få justeringer. Afdelingerne inddeles i følgende kategorier:

- Trin 1: Boligafdelinger, hvor færre end 35 % af beboerne står udenfor arbejdsmarkedet<sup>5</sup>, eller hvor der er færre end 20 beboede boliger på opgørelsestidspunktet. Afdelingerne er beliggende i grønne boligområder eller i områder med færre end 1.000 beboere i familieboliger.

---

<sup>4</sup> Fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og aktuelt har mindst 1.000 beboere. Fremover udpeges områder ud fra det aktuelle antal beboere

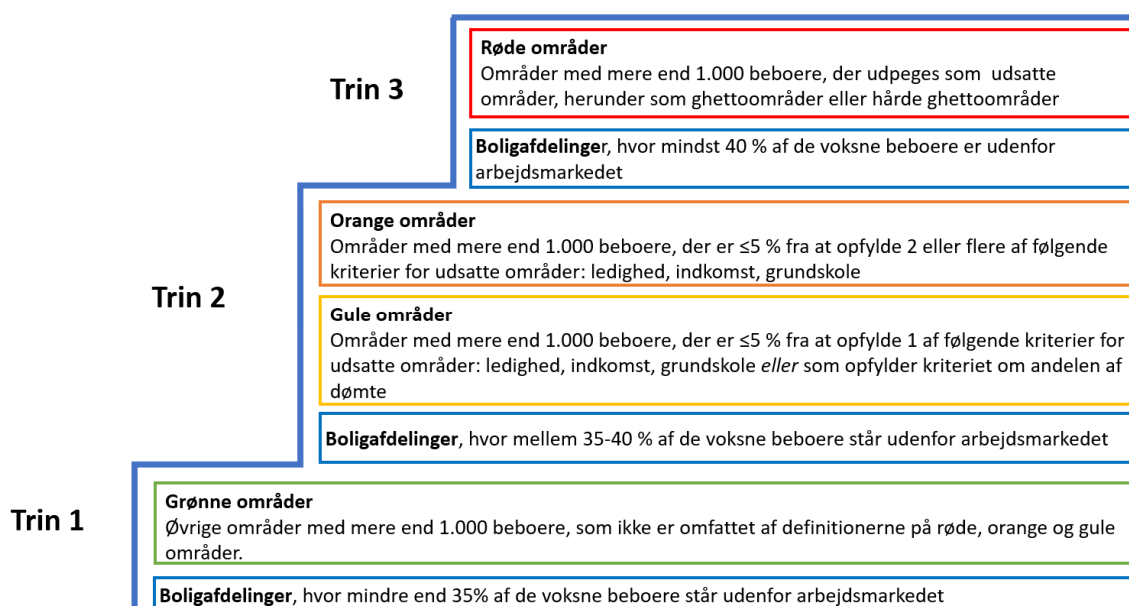
<sup>5</sup> Der ses på hvor stor en andel af de voksne beboere (over 18 år), som i en periode på 26 uger op til årsskiftet har modtaget overførselsindkomst i 35 % eller derover af tiden. Ved overførselsindkomst forstås her ledighedsydelse og revalidering samt kontanthjælp, førtidspension og introduktionsydelse. Folkepension og SU medregnes ikke. Kontanthjælp omfatter alle typer af hjælp herunder hjælp i særlige tilfælde.

Trin 2: Boligafdelinger, hvor mindst 35 % og højst 39,9 % af beboerne står udenfor arbejdsmarkedet.

Trin 3: Boligafdelinger, hvor 40 % af beboerne eller flere står udenfor arbejdsmarkedet.

Trin 1 rummer de mere robuste familieboligafdelinger, som også danner rammen om mange forskellige menneskers hverdag. For afdelinger på trin 2 og 3 er det en udfordring, at mange beboere står udenfor arbejdsmarkedet. Denne udfordring håndteres via fortsatte indsatser i forbindelse med udlejning.

**Figur 1:** Trappetrinsmodel



#### 4. Udlejning på de enkelte trappetrin

De fleste tiltag er fælles for trappetrinet. De konkrete tiltag beskrives nedenfor under hvert trin.

De konkrete udlejningsaftaler mellem boligorganisationen og kommunen fastlægges ud fra ovenstående.

På de enkelte trappetrin benyttes fleksibel udlejning til at styre indflytningen og opretholde eller genoprette en balanceret beboersammensætning på område- eller afdelingsniveau.

De konkrete fleksible udlejningskriterier og andelen af de forskellige udlejningstyper er afhængig af den enkelte boligafdelings indplacering i trappetrinsmodellen, og af om udfordringerne er på områdeniveau eller på afdelingsniveau.



#### 4.1 Udlejning på trin 1

##### – ”Grønne områder” og ”35 minus afdelinger”

Langt hovedparten af de almene boligafdelinger i København er vel-fungerende afdelinger på trin 1, som danner rammen om mange for-skellige menneskers hverdag. Her fortsætter parterne den hidtidige indsats fra tidligere udlejningsaftaler. Fokus er på, at alle skal have mulighed for at bosætte sig i denne del af boligmassen – herunder per-soner, som hverken opfylder de fleksible udlejningskriterier eller kri-terierne for at få tildelt en bolig gennem boligsocial anvisning.

På trin 1 udlejes mindst 2/9 af de ledige boliger efter almindelige ven-teristeregler. En niendedel stilles til rådighed for genhusning i forbin-delse med byfornyelsen. Hvis de ikke udnyttes til byfornyelsesgenhus-ning, skal de også udlejes efter almindelige ventelisteprincipper.

Boligorganisationerne kan benytte fleksibel udlejning til at variere be-boersammensætningen. Op til 3/9 af de ledige boliger kan udlejes ef-ter fleksible kriterier, dog højst 2/9 efter kriterier om beskæftigelse og uddannelse (A-kriterier), jf. bilag 1.0 – 1.1 om fleksibel udlejning samt afsnit 6 nedenfor.

Der er kommunal anvisning til hver 3. ledige bolig i disse boligafde-linger. Hvis ikke boligen benyttes til kommunal anvisning, skal bolig-organisationen leje den ud til ansøgere på alm. venteliste.

#### 4.2 Udlejning på trin 2

##### - ”Gule områder”, ”orange områder” og ”35-40 % boligafdelinger”

Parterne ønsker at bevare gode almene familieboliger i byen. Derfor er der behov for at arbejde forebyggende, så ingen boligområder ender på listen over udsatte boligområder eller på sigt får mere end 40 % be-boere udenfor arbejdsmarkedet.

Udlejning via boligorganisationernes venteliste i orange og gule områ-der vil ske efter *skærpede fleksible kriterier*, jf. afsnit 6.2 nedenfor og der indføres et forsigtighedsprincip i forhold til boligsocial anvisning, jf. bilag 2.

##### *Gule områder*

I boligområder, der kategoriseres som gule, gælder de samme rammer for udlejning, som i de orange områder, dog er der fuld boligsocial an-visning, og andelen af fleksibel udlejning er derfor lavere.

- Flexibel udlejning efter *særlige skærpede* kriterier i 6/9 af de ledige boliger. Det betyder, at beskæftigelses- og uddannelses-kriteriet skal opfyldes af alle husstandens voksne medlemmer

samtidig med, at der stilles supplerende krav til husstandsmedlemmernes uddannelsesniveau og indtægt.

- Ved intern oprykning på tværs af boligafdelinger og organisationer stilles krav om anvendelsen af de *særlige skærpede fleksible* kriterier.
- Boligorganisationen *kan* beslutte at anvende de *særlige skærpede fleksible* kriterier ved intern oprykning i samme afdeling.
- Boligsocial anvisning til hver tredje ledige bolig. Boliger der ikke benyttes til boligsocial anvisning skal af boligorganisationen lejes ud til ansøgere der opfylder de *skærpede fleksible* kriterier.

### *Orange områder*

I boligområder, der kategoriseres som ”orange områder” består indsatsen af:

- Flexibel udlejning efter *særlige skærpede* kriterier i 7/9 af de ledige boliger. Det betyder, at beskæftigelses- eller uddannelseskriteriet skal opfyldes af alle husstandens voksne medlemmer samtidig med, at der stilles supplerende krav til husstandsmedlemmernes uddannelsesniveau og indtægt.
- Ved intern oprykning på tværs af boligafdelinger stilles krav om anvendelsen af de *særlige skærpede fleksible* kriterier.
- Boligorganisationen *kan* beslutte at anvende de *særlige skærpede fleksible* kriterier ved intern oprykning i samme afdeling.
- Reduktion af den boligsociale anvisning til 2/9 af de ledige boliger. Boliger der ikke benyttes til boligsocial anvisning skal af boligorganisationen lejes ud til ansøgere der opfylder de *skærpede fleksible* kriterier.

### *35-40 % boligafdelinger*

I boligafdelinger, hvor mellem 35 og 39,9 % af beboerne står udenfor arbejdsmarkedet, består indsatsen af:

- Udlejning efter almindelige fleksible kriterier om tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse i mindst 6/9 af de ledige boliger. En niendedel stilles til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelsen. Hvis den ikke udnyttes til formålet, øges andelen af fleksibel udlejning til 7/9.
- Reduktion af den boligsociale anvisning til 2/9 af de ledige boliger

### 4.3 Udlejning på trin 3

#### – ”Røde områder” og ”40 plus afdelinger”

På trin 3 skal indsatsen sikre, at boligafdelingerne så hurtigt som muligt rykker til et lavere trin i trappemodellen.

I disse boligområder og -afdelinger vil udlejningsaftalerne afspejle en indsats, som altid vil bestå af:

- Udlejning af *alle* ledige almene familieboliger efter fleksible kriterier.
- Ingen boligsocial anvisning. Muligheden for boligsocial anvisning er yderst begrænset som følge af lovgivningen om parallelsamfund.

I røde områder vil der endvidere være følgende indsatser

- *Alle ledige boliger udlejes efter skærpede fleksible kriterier.* Ligesom i orange og gule områder udlejes ledige boliger efter skærpede fleksible kriterier, hvorfor beskæftigelses- og uddannelseskriteriet skal opfyldes af alle husstandens voksne medlemmer samtidig med, at der stilles supplerende krav til husstandsmedlemmernes uddannelsesniveau og indtægt. Herudover stilles krav om fremlæggelse af straffeattest (personer, der er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer i indeværende og de to forudgående kalenderår opfylder ikke de skærpede fleksible kriterier).
- Ved intern oprykning på tværs af boligafdelinger stilles krav om anvendelsen af de ovennævnte *særlige skærpede* fleksible kriterier.
- Boligorganisationen *kan* beslutte at anvende de *særlige skærpede* fleksible kriterier ved intern oprykning i samme afdeling.
- Boligorganisationerne benytter ny hjemmel til i udsatte områder at afvise boligsøgende, der er dømt for utryghedsskabende kriminalitet, hvis forholdet vurderes at have betydning for trygheden i området.

Det bemærkes, at kommunen pr. 1. juli 2019 i henhold til ny lovgivning *skal* godkende alle indflytninger i boligafdelinger, der er udpeget som hårde ghettoområder.

### **5. Beskrivelse af rammemodell for ungdomsboliger**

Almene ungdomsboliger er boliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med særligt behov, herunder socialt udsatte unge på vej mod uddannelse eller beskæftigelse.

Udlejning af almene ungdomsboliger sker efter de af borgerrepræsentationen vedtagne retningslinjer og kommunens anvisning af unge fastlægges efter principper, som beskrives i afsnit 7.1.

- *Afdelinger som udelukkende eller primært består af ungdomsboliger*

Unge flytter ofte. Derfor er der en relativt høj årlig flytteprocent i ungdomsboliger. Der er derfor behov for at være opmærksom på, om den høje fraflytning i forbindelse med boligsocial anvisning kan føre til en skæv beboersammensætning i boligafdelinger, som alene eller primært består af ungdomsboliger.

På den baggrund er det aftalt, at boligorganisationerne i afdelinger, som udelukkende eller primært består af ungdomsboliger, alene stiller 2/9 af de ledige ungdomsboliger til rådighed for kommunal anvisning. Boligorganisationerne udlejer selv 7/9 af de ledige ungdomsboliger efter gældende regler til unge under uddannelse og unge med særlige behov (herunder via fælles anvisning, jf. afsnit 12.1 nedenfor).

- *Familieboligafdelinger med et mindre antal ungdomsboliger.*

I boligafdelinger med et mindre antal ungdomsboliger stilles disse til rådighed for boligsocial anvisning i samme omfang som familieboligerne i afdelingen jf. trappetrinsmodellen ovenfor.

Det betyder, at spørgsmålet om andelen af ledige ungdomsboliger, som stilles til rådighed for boligsocial anvisning i den enkelte afdeling, afhænger af den generelle udlejningsmodel for afdelingen. Afdelinger på trin 3 for 40 plus afdelinger og udsatte områder fritages for at stille ledige ungdomsboliger til rådighed for boligsocial anvisning ud fra et hensyn om en samlet understøttelse af, at en højere andel af beboerne samlet set skal være i beskæftigelse eller uddannelse.

- *Ældreboliger, der er ommærket til ungdomsboliger*

Parterne indgik i december 2015 en rammeaftale om midlertidig ommærkning af overskydende ældreboliger til ungdoms- eller familieboliger afhængig af boligernes størrelse.

I forlængelse heraf er indgået aftaler med tre boligorganisationer om ommærkning af i alt 551 ældreboliger, heraf 465 til ungdomsboliger og 86 til familieboliger. Boligerne ommærkes i takt med, at de bliver ledige. Ifølge aftalerne har kommunen ikke anvisningsret til de ommærkede boliger.

## 6. Flexibel udlejning af familieboliger

### 6.1 A, B og C-kriterier

Erfaringerne med fleksibel udlejning som værktøj til at skabe og fastholde en socialt bæredygtig beboersammensætning har været gode og parterne er enige om at prioritere de samme målgrupper, som i den gældende udlejningsaftale, idet der som hidtil sondres mellem A- og B-kriterier:

*A-kriterier:*

- Personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet
- Personer under uddannelse

*B-kriterier:*

- Seniorer (fyldt 62 år) som frigiver en anden bolig i kommunen
- Personer bosat i kommunen med boligbehov begrundet i samlivsophævelse/skilsmisse

Parterne har aftalt at justere A- og B-kriterierne på enkelte punkter. Herudover er der enighed om at indføre et nyt *C-kriterium*:

Boliger, der med særlig støtte fra Landsbyggefonden, er indrettet til borgere med fysisk handicap (tilgængelighedsboliger), skal kunne lejes ud til målgruppen. Som noget nyt indføres et handicapkriterium, som skal gøre det muligt at målrette disse boliger, til personer på ventelisten med særligt behov for en bolig af denne type.

Udlejningen af boligen sker ud fra afdelingens placering i udlejningsmodellen. Det betyder, at der også til disse boliger stilles krav om fleksibel udlejning, herunder efter skærpede fleksible kriterier, når afdelingen ligger i et gult og rødt område.

De fleksible udlejningskriterier er uddybende beskrevet i bilag 1.0.

Parterne vil arbejde på inden aftaleperiodens udløb at etablere et samlet overblik over almene boligernes tilgængelighed for borgere med handicap.

### 6.2 Skærpede fleksible kriterier

I røde, orange og gule områder indføres skærpede fleksible kriterier, som skal opfyldes af alle husstandsmedlemmer i den relevante aldersgruppe. Dette skal understøtte, at indflytningen styres, så nye beboere påvirker beboersammensætningen positivt i forhold til kriterierne for udsatte områder.

I disse områder skal alle husstandens voksne medlemmer være i arbejde eller uddannelse og fortrinsretten via fleksibel udlejning er betinget af, at følgende supplerende krav er opfyldt:

- Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 30-59 år har en uddannelse over grundskoleniveau
- Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 15-64 år, som har været skattepligtige i Danmark hele året og ikke er uddannelsessøgende, har en indtægt, som ligger over grænseværdien for, hvornår et område kan udpeges som udsat område. Indtægtsgrænsen, der sættes i forhold til regionsgennemsnittet, justeres årligt og udgør i 2019 19.556 kr.

I **røde** områder stilles yderligere følgende krav:

- Ingen domme for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer indenfor de seneste to år

Kravene stilles, fordi det primært er lavt uddannelsesniveau, domme og lavt indtægtsniveau, der har ført til, at boligområder i København er udpeget om udsatte.

Der henvises til bilag 1.0 – 1.1 om fælles rammer for aftaler om fleksibel udlejning af almene familieboliger i perioden 1. juli 2019 – 1. juli 2023.

### 6.3 Almenbolig+

Boligafdelinger, der af boligorganisationerne allerede er opført i boligkonceptet AlmenBolig+ udlejes efter særlige regler, beskrevet i bilag 1.0<sup>6</sup>

## **7. Boligsocial anvisning**

Kommunen har anvisningsret til almene familieboliger, ungdomsboliger, almenbolig+ og almene bofællesskaber.

Kommunen benytter sin anvisningsret til borgere, som opfylder de kriterier, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen. Målgruppen for kommunal anvisning er familier og enlige, som har påtrængende boligsociale problemer. Det betyder at målgruppen dels har et påtrængende boligproblem, dels har en social problematik. Løsningen af borgers boligit problem skal bidrage til løsningen af det sociale problem.

---

<sup>6</sup> AlmenBolig+ er beregnet til familier, der kan og vil yde en indsats selv. Det betyder, at beboerne selv er ansvarlige for den daglige renholdelse af området og mindre vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Herudover stiller kommunen aktuelt permanente boliger til rådighed for de nyankomne flygtninge, som kommunen modtager som led i kommunekvoter fastsat af udlændingestyrelsen.

Generelt gælder det, at kommunen i sin anvisning af borgere respekterer særlige forhold omkring boligformen, f.eks. krav til deltagelse i fællesskabet i almenbolig+, i almene bofællesskaber og om borgerne formår at bo i den pågældende bolig, eventuelt med bostøtte. Kommunen forpligter sig til at informere anviste beboere om forventninger til havehold, hvis boligen har have.

Det er hensigten, at kommunen søger at sprede anvisningen af borgere til flest mulige områder og boligtyper, fordi det understøtter inklusion, integration og den overordnede målsætning om en blandet by.

### 7.1 Særligt om anvisning til ungdomsboliger

Unge flytter ofte, og dette stiller særlige krav - både til hvilke unge, der anvises og til den efterfølgende opfølgning.

Kommunens målgruppe er enlige, i alderen fra 18 til ca. 30 år, som enten er i gang med en uddannelse på anvisningstidspunktet, viser sig uddannelsesegnede eller har en plan om opstart af uddannelse, f.eks. ved kommende semesterstart eller efter en proces, som gør den unge uddannelsesparat.

Anviste unge skal ikke blive boende i en ungdomsbolig i en længere årrække uden at være i uddannelse.

Københavns Kommune har et særligt program for opfølgning af unge anvist til en ungdomsbolig, Se også bilag 3.

### 7.2 Særligt om anvisning af nyankomne flygtninge

Via kvoter fastlagt af Udlændingestyrelsen modtager kommunen flygtninge, som kommunen aktuelt anviser en permanent bolig. Også i forhold til denne målgruppe skal det vurderes, at flygtningen er i stand til at klare sig selv i egen bolig, eventuelt med tilknyttet personalestøtte.

Københavns Kommune har en politisk målsætning om, at anvisning af boliger til flygtninge ikke må påvirke målgrupperne for den boligsociale anvisning. Derfor anvises flygtninge til boliger, som enten er særligt udpeget til målgruppen, eller som ikke kan benyttes til boligsocial anvisning.

Det er desuden en politisk målsætning for Københavns Kommune, at udflytningsparate flygtninge så vidt muligt gives tilbud om en permanent bolig indenfor seks måneder.

Kommunen og BL 1. kreds har sammen udviklet et introduktionsprogram om at bo alment for flygtninge. Dette program videreføres. Programmet videreudvikles i aftaleperioden. Forslag om tilretning drøftes og godkendes af Samarbejdsforum.

### 7.3 Særligt om boliger indrettet til borgere med fysisk handicap

Når en bolig anvises til en borger med fysisk handicap, sker der ofte en indretning, der er særligt målrettet til borgere med et bestemt fysisk handicap. Denne indretning kan være forbundet med store omkostninger, og en tilbageførsel til boligens oprindelige stand kan være værdispild og tilsvarende omkostningstungt.

Parterne er enige om, at en bolig, der er indrettet for et beløb på over 35.000 kr., ved ledighed skal tilbydes kommunen til fornyet anvisning af en borger med behov for en sådan særlig indretning, før særlig indretning afmonteres. Når en bolig på ny sendes til anvisning pga. særlig indretning, får boligorganisationen i stedet mulighed for at udleje den næste ledige bolig i afdelingen, som ellers ville være gået til anvisning, efter det almindelige udlejningshjul.

### 7.4 Boligsocial anvisning – supplerende tiltag

Boligorganisationernes boligsammensætning varierer og er til en vis grad bestemt af, hvornår de er opført.

Parterne er enige om, at de boliger, som stilles til rådighed for boligsocial anvisning, så vidt muligt skal udnyttes til dette formål. Det betyder, at nogle boligorganisationer oplever, at flertallet af de boliger, som stilles til rådighed for kommunen, bliver benyttet til boligsocial anvisning, mens andre vil opleve, at boligerne returneres, fordi huslejeniveauet overstiger målgruppens betalingsevne. Det øger risikoen for, at målgrupper med meget lav betalingsevne bliver koncentreret bestemte steder i byen. Parterne er enige om, at det ikke er hensigtsmæssigt.

Indtil der er etableret flere små almene boliger med en husleje, der ligger indenfor målgruppens betalingsevne, er der behov for:

- 1) At sikre at de boliger, som i forvejen stilles til rådighed for kommunen, i højere grad benyttes til formålet.
- 2) At fokusere på mulighederne for at øge betalingsevnen hos boligsocialt anviste borgere herunder ved etablering af særlige boformer med huslejetilskud.
- 3) At afhjælpe manglen på små boliger via midlertidige tiltag.

Alle nedenstående tiltag respekterer den andel anvisning, der fastlægges i den grundlæggende trappetrinsmodel jf. kapitel 4



#### 7.4.1 Deleboliger

Der har de seneste fire år været gennemført forsøg med oprettelse af deleboliger, hvor unge deler en almen familiebolig, således at de unge har lejekontrakt på hver sit værelse, men deler køkken og bad. Der er tilsvarende opnået erfaringer med at flygtninge visiteres til deleboliger. Der er etableret en særlig kommunal visitation og støtte i forhold til boligerne.

Deleboliger etableres i boliger, der er for store eller dyre for kommunens målgrupper, hvis boligerne skal benyttes til én person eller husstand. Formålet er, at også sådanne større og dyrere boliger, som er stillet til rådighed fra boligorganisationerne, kan benyttes til at løse kommunens boligsociale opgaver.

Kommunen kan til deleboliger anvise:

- a) Unge i målgruppen for boligsocial anvisning, som er i stand til at bo sammen, og som er på vej i uddannelse eller beskæftigelse
- b) Enlige flygtninge
- c) Flygtninge, der har mulighed for familiesammenføring, når kommunen samtidig erklærer at finde en anden bolig, når og hvis familiesammenføring opnås.
- d) Unge, der er optaget på en uddannelse, når de kan bo i delebolig sammen med nyankomne flygtninge. Forsøg med at anvise unge uddannelsessøgende med flygtninge forudsætter, at der afsættes midler i kommunen til at yde støtte i tilstrækkeligt omfang, hvis et øget antal boliger inddrages i ordningen.

Der kan i alt højst etableres 150 pladser i deleboliger pr. år i aftaleperioden. Der laves en fordeling af deleboliger, så det sikres, at deleboligerne spredes mest muligt i byen.

Se om deleboliger i bilag 4.

#### 7.4.2 Udslusningsboliger

Udslusningsboliger, som etableres i familieboliger efter almenboligloven § 63 giver mulighed for at den anviste borger får en øget betalingsevne via et tilskud til huslejen i en midlertidig periode. Som led i frikommuneforsøg kan kommunen benytte udslusningsboligerne til en udvidet målgruppe og i en udvidet periode. Herudover kan familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger alle indgå i forsøget. Der er i kommunens budget for 2019 afsat midler til huslejetilskud, visitation og beskæftigelsesindsatser for i alt 75 borger pr. år.

Som led i denne aftale kan udslusningsboliger udpeges blandt de boliger, som kommunen får til rådighed via boligsocial anvisning. Frikommuneforsøg evalueres i samarbejde med de øvrige

netværkskommuner. Evalueringen følges af Vive og skal indsendes til Økonomi- og Indenrigsministeriet. Evalueringen vil blive forelagt for Samarbejdsforum. Der vil i evalueringen være fokus på, om det lykkes at forbedre borgernes betalingsevne, og i hvilket omfang borgerne evt. må flyttes til andre boligtyper, når forsøget udløber.

Bilag 5 beskriver målgruppe og samarbejdet omkring udslusningsboliger.

#### 7.4.3 Inklusionsboliger

Inklusionsboliger, der etableres i medfør af almenboliglovens § 62 a giver mulighed for at øge borgerens betalingsevne ved at kommunen yder et huslejetilskud til den anviste lejer i op til to år, hvorefter lejeren skal fraflytte. Kommunen har som led i frikommuneforsøg fået mulighed for at etablere inklusionsboliger. Såfremt det vurderes hensigtsmæssigt, kan de midler, som er afsat til udslusningsboliger, i stedet benyttes til inklusionsboliger. Etablering af konkrete projekter forudsætter, at der afsættes midler til en boligsocial medarbejder forankret i boligorganisationen.

I aftaleperioden har kommunen mulighed for at udpege inklusionsboliger blandt de boliger, som stilles til rådighed for boligsocial anvisning.

Bilag 6 beskriver målgruppe og samarbejdet omkring inklusionsboliger.

#### 7.4.4 Startboliger

I aftaleperioden får kommunen mulighed for at oprette projekter om startboliger blandt ungdomsboliger, der er stillet til rådighed for boligsocial anvisning. Disse oprettes efter almenboliglovens § 101 a, stk. 1. Startboliger er ungdomsboliger, som anvises til unge med særligt behov for støtte, mens de er i alderen 18-24 år. Såfremt der er enighed om at etablere startboliger mellem boligorganisation og kommune, vil der være mulighed for at indgå en konkret aftale om etablering af startboliger under denne rammeaftale, jf. bilag 7.

Etablering af konkrete projekter forudsætter at der afsættes midler til boligsocial medarbejder forankret i boligorganisationen.

#### 7.4.5 Udsættelse af ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger

I forbindelse med udbud af grundkapital til opførelse af nye almene boliger, har en række boligorganisationer forpligtet sig til at ommærke i alt 1.308 små familieboliger til ungdomsboliger. Ved udgangen af

2018 manglede fire boligorganisationer<sup>7</sup> fortsat at ommærke i alt 398 boliger.

For på kort sigt at løse udfordringerne med mangel på boliger, som flygtninge og andre lavindkomstgrupper kan betale, er parterne enige om, at de mellem kommunen og de fire boligorganisationer indgåede aftaler om ommærkning vil kunne suspenderes - helt eller delvist - dog kun i aftaleperioden frem til 1. juli 2023.

Forudsætningerne herfor vil være:

- at* boligerne er beliggende i afdelinger på trin 1 i trappemodellen. Evt. planlagte ommærkninger i afdelinger på trin 2 og 3 i trappe-trinsmodellen ommærkes planmæssigt til ungdomsboliger.
- at* boligorganisationen i stedet frivilligt stiller boligerne til rådighed for flygtninge via kommunens boligsociale anvisning,
- at* kommunen - såfremt boligerne ikke kan anvises til flygtninge pga. flygtninges meget lave betalingsevne - får mulighed for i stedet at anvise boligerne til borgere i målgruppen for almindelig boligsocial anvisning.

Hvis kommunen *ikke* udnytter anvisningsretten, ommærkes boligerne som planlagt. Hvis kommunen udnytter anvisningsretten ommærkes boligerne ved næste nyudlejning.

Fælles rammer for suspension af aftaler om ommærkning er skitseret i bilag 8.

#### 7.4.6 Særboliger, herunder mulighed for flytning

I udlejningsaftalen fra 1. januar 2007 mellem BL 1. kreds og Københavns Kommune fik Socialforvaltningen fuld og permanent anvisningsret til 1 % af de dengang knap 50.000 familieboliger i kommunen. Målgruppen for særboligerne er borgere, der vurderes at kunne bo i eget hjem med den nødvendige bostøtte. Denne aftale videreføres i aftaleperioden.

I enkelte tilfælde har det vist sig, at udpegningen af en konkret bolig har været uhensigtsmæssig. Det blev derfor pr. 1. januar 2015 muligt, når særlige hensyn taler for det, at ændre placeringen af en tidligere udpeget særbolig til anden placering. En eventuel ændret placering er mulig efter aftale mellem den pågældende boligorganisation og Københavns Kommune. Denne aftale videreføres i aftaleperioden.

---

<sup>7</sup> Bo-vita, DVB, Boligforeningen 3B og AAB.

#### 7.4.7 Kommunens anvisningsret i nybyggerier

Princippet, om at kommunen stiller indtil 1/3 af de ledige boliger i en afdeling til rådighed for kommunal anvisning, gælder som udgangspunkt også nybyggerier. En nyopført familieboligafdeling vil således som udgangspunkt blive indplaceret på trin 1 i trappetrinsmodellen med sædvanlig anvisningsret for kommunen. Hvis nybyggeri opføres i gule eller røde områder, f.eks. som led i fortætningsbyggeri, skal der dog i den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen tages konkret stilling til nybyggeriets indplacering i udlejningsmodellen.

Kommunen har i de senere år stillet krav om, at der i nybyggeriprojekter skal indarbejdes små boliger, som er målrettet til boligsocial anvisning. Det har betydning for, hvordan anvisningsretten i nybyggerier udmøntes konkret.

Ved nybyggeri i denne aftale forstås:

- Boliger som har opnået skema A tilsagn i aftaleperioden 2015 – 2018 og tages i brug i perioden 2019 – 2023 eller tidligere.
- Boliger som har opnået skema A tilsagn i perioden 2019 – 2023 og tages i brug senest i 2023.

Anvisningsretten udmøntes således:

#### *Figur 2: Udlejning i nybyggerier*

*Førstegangsudlejning:*

- 100 % anvisning til de små boliger
- 0 anvisning til øvrige boliger

*Senere genudlejning i fire år fra ibrugtagning:*

- 100 % anvisning til de små boliger
- Anvisning til mellem 1/9 og 1/3 af de øvrige ledige boliger alt efter andelen af små boliger, jf. tabellen nedenfor.

*Genudlejning i år 5 og frem:*

- Almindelig anvisning jf. trappetrinsmodellen.

Hvis projektet indeholder færre end 20 % små boliger til boligsocial anvisning, gradueres anvisningsretten til øvrige boliger i afdelingen ved genudlejning i fire-årsperioden efter følgende principper:

#### *Figur 3: Anvisning til øvrige boliger når færre end 20 % små boliger*

Andel af små familie- og ungdomsboliger med 100 % anvisningsret	Anvisning til øvrige boliger ved genudlejning via udlejningshjul
Andel under 10 %	3/9
Andel mellem 10 og 15 %	2/9
Andel over 15 %	1/9

Når særligt billige nybyggede boliger i en midlertidig periode reserveres til boligsocial anvisning, skyldes det de særlige udfordringer, der i disse år er med at tilvejebringe boliger i en prisklasse, som målgruppen for boligsocial anvisning kan betale. Det er forhåbningen, at der i aftaleperioden kan tilvejebringes nybyggede boliger i et omfang, så særlige reservationsbestemmelser ikke vil være nødvendige i fremtidige aftaler.

#### *Undtagelser til ovenstående:*

Boliger, der er opført med finansiering fra Socialforvaltningen til særlige grupper, bibeholder vilkåret om 100 % kommunal anvisning. Som eksempel på sådanne boliger kan nævnes flg. projekter:

- Sølund, hvor der etableres 20 ungdomsboliger til unge med særligt behov.
- Østre Gasværk, Sundholm Syd og Kronen Vanløse/Galleria, hvor der etableres i alt 50 boliger til udsatte unge.
- Lersø Park Allé, hvor der etableres 24 ungdomsboliger til bofællesskaber til unge medsærligt behov.

Små familieboliger, der er opført med særlig statsstøtte til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder boligplacering af flygtninge, bibeholder vilkåret om 100 % kommunal anvisning, indtil der ikke længere er behov for dem til formålet.

Der kan mellem parterne optages forhandling om at ændre anvisningsgraden til disse typer af boliger, såfremt behovet for boligerne ændrer sig.

### **8. Genhusning i forbindelse med byfornyelse mv.**

I henhold til byfornyelseslovens § 64 stk. 1-2 kan kommunen bestemme, at almene boligorganisationer og ejere af private udlejningsejendomme (med mindst 6 beboelseslejligheder) skal stille indtil hver tredje ledige lejlighed til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelsen. Bestemmelsen er i København sat i kraft i 8 udvalgte bydele. I forhold til de almene boligorganisationer er det aftalt, at boligorganisationerne leverer hver niende bolig i alle bydele.

Boligafdelinger beliggende i røde, orange og gule områder stiller ikke boliger til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelse.

Behovet for boliger til genhusning, herunder mulighederne for at reducere andelen af boliger, som stilles til rådighed for genhusningsopgaver, analyseres og revurderes i første halvår af 2020.

Parterne er enige om at løsningen af store genhusningsopgaver sker solidarisk, hvor opgaven ikke kan løses af den enkelte boligorganisation alene.

## **9. Familiebolig bofællesskaber**

Idéen med et bofællesskab er at skabe optimale rammer for et socialt fællesskab, som beboerne aktivt har tilvalgt.

Almene boligorganisationer opfører nu også bofællesskaber og disse er omfattet af samme regelsæt som andre almene boliger. Indenfor rammerne af lovgivningen er der behov for at tilpasse de velkendte redskaber til udlejning, så der sikres en harmonisk beboersammensætning, som afspejler bofællesskabets sociale karakter.

Udlejningen skal ske i samarbejde mellem boligorganisationen og bofællesskabet, så bofællesskabet har en vis indflydelse på, hvem der flytter ind. Dette kolliderer dog umiddelbart med principperne for ventelisteudlejning, hvor en ledig bolig udlejes til ansøgere efter anciennitet.

Parterne er enige om, at der også for bofællesskaber skal være klare gennemsigtige retningslinjer for, udlejningen og en klar rollefordeling mellem boligorganisation og bofællesskab.

Ved etablering af bofællesskaber skal boligorganisationen og kommunen indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 51a. Til brug for indgåelsen af nye aftaler har parterne udformet fælles rammer for udlejning i bofællesskaber jf. bilag 9.0 – 9.2. Rammen kan justeres efter målgruppe samt lokale ønsker og behov.

Eksisterende aftaler om udlejning i bofællesskaber kan justeres i overensstemmelse hermed, såfremt boligorganisationen har ønske om det.

Boligsocial anvisning skal ske under hensyntagen til, at der er tale om et bofællesskab. I boligområder/-afdelinger beliggende i rød, orange eller gul kategori, skal kriterierne for udlejning i disse områder følges.

Det kan for det enkelte bofællesskab aftales, at der ikke er boligsocial anvisning mod kompenserende anvisning til boligorganisationens øvrige afdelinger. Sådanne aftaler forelægges for Samarbejdsforum.

Samarbejde om bofællesskaber og anvisning til disse er nærmere beskrevet i bilag 9.0 – 9.2.

## **10. Ældre særlige aftaler**

Denne aftale omfatter al udlejning af almene familie- og ungdomsboliger. Ældre aftaler om særlig anvisning til f.eks. bofællesskaber, opgangsfællesskaber mv. indskrives i den konkrete udlejningsaftale for den pågældende boligafdeling, så der sikres overblik og gennemsigtighed ift. indgåede særftaler.

Samarbejdsforum modtager en samlet oversigt over eventuelle særlige anvisningsaftaler.

## **11. Forsøg og nye boligtyper**

København skal udvikle nye boligtyper i takt med efterspørgslen på boligmarkedet. Det kan f.eks. være boligtyper med en større grad af fællesskab på tværs af boligerne eller boliger, som tager højde for nye familieformer.

I takt med at nye koncepter udvikles, skal der konkret tages stilling til udlejningsprincipper, herunder omfang af boligsocial anvisning og inklusion af anviste borgere i udviklingen af koncepter.

## **12. Andre aftaler knyttet til udlejning og anvisning**

### 12.1 Fælles anvisning af ungdomsboliger

Parterne ønsker at lette boligsøgningen for unge under uddannelse. Borgerrepræsentationen har den 22. august 2013 besluttet, at selv-vejende kollegier i København skal tilsluttes et af de to indstillingsudvalg i København: CIU eller KKIK.

Parterne er enige om, at der i perioden fortsat skal arbejdes hen imod at sikre, at alle ungdomsboliger tilsluttes fælles anvisning via et af de to indstillingsudvalg. Boligorganisationerne vælger selv hvilket anvisningsudvalg, de vil indgå aftale med.

### 12.2 Fortsættelse af kontaktpersonordningen

Parterne forpligter sig til i aftaleperioden at fortsætte samarbejdet omkring kontaktpersonordningen, der er et samarbejde mellem Københavns Kommunes boligrådgivere og kontaktpersoner i de almene boligorganisationer og -afdelinger.

Ordnningen har til formål at støtte borgere med sociale problemer. Ordningen giver ansatte i boligorganisationer direkte adgang til kommunens boligrådgivere. Kontaktpersonordningen bidrager dermed til, at kommunen hurtigt bliver opmærksom på eventuelle problemer og derfor hurtigt kan hjælpe socialt udsatte borgere. Ordningen er nærmere beskrevet i bilag 10.

Der afholdes årligt møde, hvor kontaktpersonerne inviteres til gensidig drøftelse af det forgangne år.

### 12.3 Fortsættelse af indsatser

Følgende indsatser fra de hidtidige rammeaftaler videreføres i den kommende aftaleperiode:

- Den fælles indsats i forhold til forebyggelse af udsættelser fortsætter
- De hidtidige bestemmelser om parternes frister i forbindelse med boligsocial anvisning videreføres med to mindre justeringer. Boligorganisationernes frist for levering af boliger er fremover 2. hverdag i måneden. Den boligsociale anvisning får 5 hverdage til at vurdere en bolig, før kommunen får ansvar for tomgangsleje. Nærmere beskrivelse af frister og justeringer findes i bilag 11.
- Boligorganisationerne har fortsat mulighed for at kunne indgå aftale med kommunen om enkeltstående forsøg med udlejning efter annoncering uden om ventelisterne i problemramte områder. Problemramte områder er iflg. almenboliglovens § 60a, områder, hvor der er konstateret væsentlige problemer af f.eks. social eller økonomisk karakter. Det kan f.eks. være høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af borgere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af boliger og friarealer. Det kan også være områder, som figurerer på ministeriets særlige liste over områder, hvor der er en høj andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet.

### **13. Implementering og formidling af aftalen**

Dialogen med de enkelte boligorganisationer om konkrete udlejningsaftaler indenfor rammerne af denne aftale forventes indledt i første halvår 2019 med henblik på, at aftalerne successivt kan træde i kraft hen over sommeren og efteråret 2019, når boligorganisationerne har taget stilling.

Parterne er enige om at videreføre gældende udlejningsaftaler mellem boligorganisationen og kommunen i overgangsperioden, indtil nye udlejningsaftaler kan træde i kraft. De individuelle udlejningsaftaler søges med dette forbehold indgået for samme periode som den generelle aftale.

Parterne vil sammen udarbejde en online pjece, som beskriver udlejningsaftalen og de forskellige veje til en almen bolig i København. For at understøtte kommunens strategi om internationalisering udarbejdes der tillige en tekst på engelsk om muligheden for at opnå en bolig via de generelle kriterier for fleksibel udlejning målrettet udenlandske tilflyttere, som opfylder kriterierne.

### **14. Målepunkter og evaluering af aftalen**

Kommunen anviste 775 husstande med påtrængende boligsociale behov til en bolig i 2018. I samme periode blev i alt 1090 husstande indstillet til bolig via den boligsociale anvisning. Kommunen forventer i 2019, at et tilsvarende antal husstande vil have behov for hjælp til at få en bolig. Herudover forventes der at være et behov for husning af ca.



82 husstande med nyankomne flygtninge ud fra den kvote på 127 flygtninge, som aktuelt er fastsat for kommunen.

Kommunen har en overordnet målsætning om, at boligsituationen for socialt udsatte borgere ikke må forværres. Løsningerne i denne aftale må ikke føre til at færre boliger kan anvises i 2019-2022, end det var tilfældet i 2018.

Forsøg med nye boligtyper til anvisning indgår også i opgørelsen, også i tilfælde, hvor den nye boligtype er et midlertidigt tilbud (f.eks. udslusningsboliger)

Der er aftalt følgende målepunkter for aftalen:

- Antallet af afdelinger og boliger, som er på listen over udsatte områder, skal falde, dette gælder både udsatte områder, ghettoområder og hårde ghettoområder.
- Antallet af afdelinger (herunder også antallet af boliger i de omfattede afdelinger), som har flere end 40 % beboere udenfor arbejdsmarkedet skal falde.
- Ventetiden for boligsocial anvisning må ikke stige, hverken gennemsnitligt eller for borgerne med den laveste betalings-evne.
- Der skal etableres nye boliger med tilstrækkeligt lav leje, så de er tilgængelige for målgrupperne i den boligsocial anvisning.
- Anvisningen skal så vidt muligt ske i alle byens områder, hvad enten der er tale om sociale målgrupper eller flygtninge.

Kommunen afrapporterer årligt til Samarbejdsforum hvor mange henvendelser, der er kommet til boligrådgiverne via kontaktpersonordningen, og i hvilket omfang der er fulgt op på disse.

I løbet af aftaleperioden etableres måling af andelen af unge i ungdomsboliger, som er under uddannelse

Nye udsatte boligområder kan blive udpeget i aftaleperioden, mens andre områder kan udgå af listen. Hvis nye boligområder udpeges som udsatte boligområder overgår familieboligafdelingerne i området umiddelbart til udlejning efter principperne på trin 3.

Trin 2 genberegnes hvert år, når listen over udsatte boligområder foreligger. Hvis et område, som er udgået af listen, ligger indenfor den genberegnete "risikozone", er det principperne på trin 2, der skal udlejes efter fremadrettet. Hvis det ikke er tilfældet, indgår kommunen og boligorganisationen aftale efter principperne på trin 1. Oversigt over områdernes kategorisering forelægges for Samarbejdsforum.

Kategoriseringen af afdelinger i grønne områder revurderes i Samarbejdsforum midtvejs i aftaleperioden i forbindelse med nøgletalsmålingen i 2021.

Såfremt en negativ udvikling i områderne gør det nødvendigt, kan Samarbejdsforum beslutte at skærpe de fleksible kriterier yderligere i den resterende aftaleperiode for at sikre, at indflytterne påvirker områdets målinger positivt. De skærpede kriterier kan indføres generelt for alle områder på et eller flere trin eller konkret i forhold til et specifikt boligområde.

Der gennemføres en samlet og koordineret evaluering i slutningen af aftaleperioden og i første halvår af 2023.

Der gennemføres herudover årlige nøgletalsmålinger, hvor der bl.a. vil være fokus på følgende:

#### *Liste over udsatte områder*

- Antal af afdelinger og områder på listen over udsatte områder
- Antal af afdelinger og områder fordelt på orange/gul og grøn kategori

#### *Fleksibel udlejning*

- Antal udlejninger efter de forskellige udlejningskriterier
- Andel personer på overførselsindkomst på afdelingsniveau for afdelinger med flere end 20 boliger
- Andel personer på overførselsindkomst på områdeniveau
- Andel af personer på overførselsindkomst blandt tilflyttere efter udlejningskriterium

#### *Boligsocial anvisning og anvisning af flygtninge*

- Ventetiden for borgere i den boligsociale anvisning
- Antallet af flygtninge der anvises til deleboliger
- Antallet af boligsociale anvisninger til de forskellige boligtyper (familieboliger, udslningsboliger, skæve boliger etc.)
- Andel af bostøtte til boligsocialt anviste beboere
- Andel af opfølgninger på henvendelser til kommunen via kontaktpersonordningen.

#### *Udsættelser:*

- Antallet af udsættelser og antallet af varslede udsættelser
- Boligsocial gruppe undersøger muligheden for at etablere mere specialiserede målinger vedr. udsættelser, som kan indgå i faste nøgletalsopgørelser.

Grundlaget for evaluering og årlige nøgletalsmålinger udgøres af boligorganisationernes kvartalsvise indberetninger af data om de udlejede familieboliger til kommunen og oplysninger fra boligorganisationer og byretter.

## **15. Opsigelsesbestemmelser og mandat til justeringer**

Aftalen gælder i perioden 1. juli 2019 til 1. juli 2023.

Bestemmelserne om suspension af boligsocial anvisning kan opsiges af Københavns Kommune med seks måneders varsel efter den 1. januar 2020. Parterne har mulighed for at opsige ordningen om permanent anvisning af særboliger efter 2006-aftalen med tilsvarende varsel.

Såfremt der i aftaleperioden sker større ændringer i de forudsætninger, der ligger til grund for aftalen eller der i forbindelse med de årlige målinger konstateres en negativ udvikling i et eller flere områder, kan der i regi af Samarbejdsforum aftales justeringer for den resterende løbetid. Herunder kan der aftales nye kriterier eller yderligere skærpelse af eksisterende kriterier. Ændringer i forudsætningerne kan f.eks. være ny lovgivning, herunder nye redskaber til regulering af beboersammensætningen, ændrede konjunkturer eller adgang til nye data.



29-03-2019

Sagsnr.  
2018-0100260Dokumentnr.  
2018-0100260-37**Fælles rammer for aftaler om fleksibel udlejning af almene familieboliger i perioden 1. juli 2019 – 1. juli 2023.****I. Baggrund**

Udlejningsaftalen mellem Københavns Kommune og BL 1. kreds sætter rammerne for udlejning af almene familieboliger i København. Det overordnede mål er at sikre velfungerende boligområder og tilgodese forskellige målgruppers behov for en bolig. Herudover skal Udlejningsaftalen håndtere nye udfordringer, der følger af regeringens parallelsamfundsafnåftale og den opfølgende lovgivning, som trådte i kraft (delvist) den 1. december 2018.

*Fleksibel udlejning*

Fleksibel udlejning indebærer, at boligsøgende på ventelisten, der opfylder visse kriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet. De københavnske erfaringer viser, at fleksibel udlejning er et effektivt redskab til at styre indflytningen i almene familieboliger og sikre boligområder i social balance samtidig med, at boligsociale opgaver løses.

Kriterierne og andelen af fleksibel udlejning fastlægges ved aftale mellem kommunen og den enkelte boligorganisation indenfor de i Udlejningsaftalen fastlagte fælles rammer, som gennemgås nedenfor.

Den indbyrdes prioritering af flere mulige kriterier fastlægges præcist i den konkrete udlejningsafnåftale mellem kommunen og boligorganisationen. Såfremt beboersammensætningen i afdelingen eller boligområdet ændrer sig væsentligt, kan boligorganisationen optage forhandling med forvaltningen om at ændre på den indbyrdes prioritering af kriterierne.

**II. Trappetrinsmodellen**

Udlejningsaftalen inddeler alle familieboligafdelinger i tre grupper efter en såkaldt 'trappetrinsmodel', som udtrykker en familieboligafdelings udfordringer på tre niveauer.

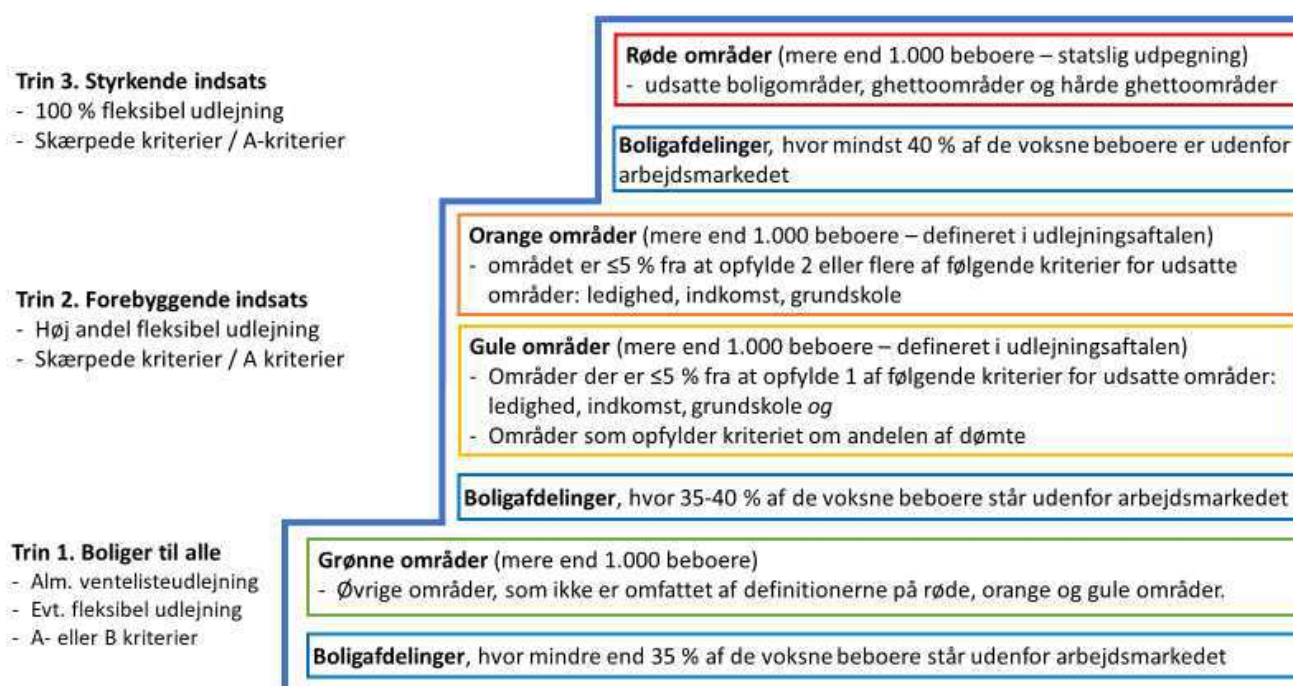
Formålet med trappetrinsmodellen er at udskille de forholdsvi få boligafdelinger, som har særlige udfordringer og derfor behov for en særligt fokuseret udlejning – afdelinger på trin 2 og 3. Udfordringerne kan være på boligområde- eller afdelingsniveau. Trin 1 i modellen rummer også de mere robuste familieboligafdelinger, som danner rammen om mange forskellige menneskers hverdag.

Hvis en familieboligafdeling ligger i et område med mange almene boliger og mindst 1.000 beboere, ses først på om der i området under ét er særlige udfordringer (områdeperspektiv). Målestokken er her de i almenboligloven § 61 a., stk. 2 nævnte kriterier for udpegning af udsatte boligområder, dvs. beboernes tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, uddannelsesniveau og indkomst samt andelen af beboere, der er dømt for visse lovovertrædelser.

Hvis boligafdelingen ikke indgår i et område, som er - eller er tæt på at blive - udpeget som udsat boligområde, vurderes beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling (afdelingsperspektiv). Her ses på de voksne beboeres tilknytning til arbejdsmarkedet.

De fleksible udlejningskriterier og omfanget af fleksibel udlejning varierer, dels afhængig af den enkelte boligafdelings indplacering på et af de tre trin, dels afhængig af om afdelingens udfordringer er på område- eller på afdelingsniveau.

Figur 1. Trappetrinsmodel



Fleksibel udlejning bliver på trin 2 og 3 brugt målrettet til at imødegå ghettodannelse i et boligområde med mange almene boliger (områdeperspektiv) og samtidig sikre, at beboersammensætningen er karakteriseret ved, at mange beboere er i arbejde eller under uddannelse (afdelingsperspektiv). På mellemtrinnet (trin 2) har indsatsen et forebyggende sigte, mens indsatsen på trin 3 skal styrke afdelingerne og så hurtigt som muligt flytte dem til et lavere trin i modellen.

Trin 1, der som nævnt rummer de mest robuste familieboligafdelinger, baserer sig på almindelig anciennitetsbestemt ventelisteudlejning. Fokus er her på, at alle uanset social baggrund skal have mulighed for at bo i en almen familiebolig i København. Fleksibel udlejning er her et supplement til almindelig ventelisteudlejning og boligsocial anvisning, som boligorganisationen indenfor nærmere fastsatte grænser kan vælge til.

### **1. Udfordringer på områdeniveau (områdeperspektiv, jf. almenboliglovens § 61 a).**

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet monitorerer løbende på et antal boligområder i København. Et *boligområde* defineres i denne forbindelse som fysisk sammenhængende matrikelnumre, der i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og aktuelt har mindst 1.000 beboere, jf. almenboliglovens § 61 a. stk. 3. Hvert år den 1. december offentliggør ministeriet en liste over *udsatte*<sup>1</sup> boligområder, som karakteriseres ved yderligere at opfylde to af de fire i almenboliglovens § 61 a., stk. 1 oplyste kriterier:

1. Andelen af beboere 18 – 64 år uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse overstiger 40 % (opgjort som gennemsnit over to år)
2. Andelen af dømte for visse lovovertrædelser udgør mindst 3 x landsgennemsnittet målt over to år, aktuelt 1,98 % (listen pr. 1. december 2018)
3. Andelen af beboere 30 – 59 år kun med grundskoleuddannelse overstiger 60 %
4. Gennemsnitlig bruttoindkomst for skattepligtige 15 – 64 årige (excl. uddannelsessøgende) udgør mindre end 55 % af regionsgennemsnit.

Familieboligafdelinger, der indgår i de pr. 1. december 2018 udpegede udsatte boligområder indplaceres ved aftaleperiodens start på **trin 3** i trappetrinsmodellen. Øvrige ”store” boligområder, vurderes ud fra, hvor tæt de er på at blive udpeget som udsat boligområde. Hvis et område ligger indenfor den i udlejningsaftalen definerede risikozone, indplaceres afdelingerne på **trin 2**. Risikozonen skelner mellem gule og orange områder, jf. Tabel 1. nedenfor. Ellers indplaceres de enkelte boligafdelinger i trappetrinsmodellen ud fra et afdelingsperspektiv, jf. herom afsnit 2 nedenfor.

---

<sup>1</sup> Ministeriet offentliggør samtidig lister over ghettoområder og hårde ghettoområder. Et ghettoområde er et udsat boligområde, som opfylder det supplerende kriterie om ikke vestlig baggrund i § 61 a. stk. 2. Ved udpegningen i 2018 var der sammenfald mellem udsatte områder og ghettoområder i København. Et hårdt ghettoområde er et udsat boligområde, som i fire år (fem år i en overgangsperiode) har opfyldt betingelserne for at være en ghetto.

Tabel 1. Oversigt over vurderingen på områdeniveau

Trin 1: Grønne områder (områder som ikke er gule/orange/røde)	Trin 2: Gule/Orange områder (defineret i udlejningsaftalen)	Trin 3: Røde områder (statslig udpegning)
<b>Særlige karakteristika for områder med min. 1.000 beboere:</b>		
Familieboligafdelinger, som <b>ikke er i risiko for at komme på listen</b> over udsatte boligområder.	Familieboligafdelinger <b>i risiko for at komme på listen</b> over udsatte boligområder.	Familieboligafdelinger <b>på listen</b> over udsatte boligområder.
<p>1. Området er <b>ikke tæt på</b> at opfylde mindst ét af kriterierne i § 61 a. stk. 1 nr. 1, 3 og 4 (om ledighed, indkomst og grundskole) - afstand til kriterieværdien er &gt; 5 %.</p> <p><b>og</b></p> <p>2. <b>opfylder ikke</b> kravet om dømte (§ 61 a. stk.1 nr. 2).</p>	<p>1. Området er <b>tæt på</b> at opfylde: mindst ét af kriterierne i § 61 a. stk. 1 nr. 1, 3 og 4 (om ledighed, indkomst og grundskole) <b>eller</b></p> <p>2. Området <b>opfylder</b> kriteriet om dømte.</p> <p><i>Orange områder:</i> Afstand til mindst to af kriterierne ≤ 5 %</p> <p><i>Gule områder:</i> 1. Afstand til ét af kriterierne ≤ 5 % <i>eller</i> 2. Kriteriet om dømte er opfyldt.</p>	<p>Området <b>opfylder</b> mindst to af de fire grundkriterier i § 61 a. stk. 1 nr. 1 – 4 (statslig udpegning ).</p>
<b>Udlejningsfokus:</b>		
- Afhænger af beboernes arbejdsmarkedstilknytning i den enkelte boligafdeling – se afsnit 2. nedenfor.	- Forebygge udpegning som udsat boligområde.	- Statusskifte fra udsat boligområde (herunder ghettoområder og hårde ghettoområder) til ikke-udsat boligområde.
<b>Udlejningstyper</b>		
Afhænger af beboernes arbejdsmarkedstilknytning i den enkelte boligafdeling – se tabel 2 nedenfor.	Ingen alm. ventelistedulejning.	Ingen alm. ventelistedulejning.
	Obligatorisk fleksibel udlejning (iht. udlejningsaftalen).	Obligatorisk fleksibel udlejning (iht. almenboliglovens § 60 stk. 4).
	Boligsocial anvisning (3/9 i gule områder og 2/9 i orange områder) subsidiært, hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, fleksibel udlejning.	Ingen boligsocial anvisning.

## 2. Udfordringer på afdelingsniveau (afdelingsperspektiv).

Afdelinger i *grønne områder*, jf. afsnit 1. ovenfor, samt afdelinger, der er beliggende helt udenfor de ”store” familieboligområder med mindst 1.000 beboere, som ministeriet monitorerer på, indplaceres i trappetrinsmodellen ud fra beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling (afdelingsperspektiv).

Tabel 2. De tre trin ud fra et afdelingsperspektiv

Trin 1	Trin 2	Trin 3
Andel af beboere i aldersgruppen 18 år plus, der står udenfor arbejdsmarkedet, målt i procent af alle beboere i samme aldersgruppe.		
35 minus	35 – 39,9 %	40 plus
Udlejningsfokus		
<i>Boliger til alle</i> - Borgere på overførselsindkomst og andre med behov for en billig bolig skal have mulighed for at bosætte sig i denne del af boligmassen – både med og uden kommunens hjælp.  <i>Social balance</i> - Fastholdes.	<i>Social balance</i> - Forebygge, at der opstår en for stor koncentration af beboere på overførselsindkomst i afdelingen.	<i>Social Balance</i> - Styrke beboersammensætningen, så afdelingen kan rykkes til et lavere trin i modellen.
Udlejningstyper		
Alm. ventelistedulejning - mindst 2/9.	Ingen alm. ventelistedulejning.	Ingen alm. ventelistedulejning.
Fleksibel udlejning - kan tilvælges højst 1/3.	Obligatorisk fleksibel udlejning (i.h.t. Udlejningsaftalen).	Obligatorisk fleksibel udlejning (i.h.t. udlejningsaftalen).
Boligsocial anvisning (1/3) - subsidiært, hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, alm. ventelistedulejning.	Boligsocial anvisning (2/9) - subsidiært, hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, fleksibel udlejning.	Ingen boligsocial anvisning.

Omfanget af fleksibel udlejning afhænger af beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling, jf. bilag 1.1 som illustrerer ”udlejningshjule” på de tre trin, herunder boligorganisationens muligheder for at vælge fleksibel udlejning til og fra.

## 3. Ændring af kategorier i aftaleperioden

Nye udsatte boligområder kan blive udpeget i aftaleperioden, mens andre områder kan udgå af listen.



Hvis nye boligområder udpeges som udsatte boligområder overgår familiebologafdelingerne i området *umiddelbart* til udlejning efter principperne på trin 3.

Trin 2 genberegnes hvert år, når listen over udsatte boligområder foreligger. Hvis et område, som er udgået af listen, ligger indenfor den genberegnete ”risikozone”, er det principperne på trin 2, der skal udlejes efter fremadrettet. Hvis det ikke er tilfældet, indgår kommunen og boligorganisationen aftale efter principperne på trin 1.

Kategoriseringen af boligafdelinger revurderes i Samarbejdsforum midtvejs i aftaleperioden i forbindelse med nøgletalsmålingen i 2021.

### **III. Målrættede fleksible kriterier på de tre trin**

For at sikre størst mulig gennemsigtighed for boligsøgende og ensartet administration på tværs af boligorganisationer er der i Udlejningsaftalen aftalt kriterier for fleksibel udlejning, fælles fortolkningsbidrag og krav til dokumentation. Da udlejningsfokus er forskelligt på de tre trin, varierer de fleksible kriterier efter udfordringens karakter, jf. nedenfor. De forskellige kriterier stiller krav om forskellige former for dokumentation for, at betingelsen er opfyldt.

Hvor flere ansøgere på ventelisten opfylder det relevante kriterium, prioriteres den ansøger, som opfylder kriteriet og har længst anciennitet på ventelisten.

På alle tre trin kan boligorganisationen i udlejningsaftalen med kommunen udpege op til 5 % af familiebologerne i hver afdeling til udlejning efter handicapkriteriet (C-kriteriet), jf. afsnit IV, C.1 nedenfor. Ansøgere efter dette kriterium skal tillige - i samme omfang som øvrige ansøgere - opfylde de fleksible kriterier, der følger af udlejningshjulet for pågældende afdeling.

#### **1. Fleksible kriterier på trin 1**

København skal være en by for alle. Ny lovgivning betyder, at personer på offentlige ydelser fremover ikke har adgang til billige boliger, der er beliggende i udsatte boligområder. Det er derfor et mål, at borgere på overførselsindkomst og andre med behov for en billig bolig har mulighed for at bosætte sig andre steder i boligmassen (trin 1).

Almindelig anciennitetsbestemt ventelisteudlejning på trin 1 sikrer lige adgang til en bolig for alle, der er skrevet på venteliste. På trin 1 kan fleksibel udlejning tilvælges af boligorganisationen som supplement til almindelig ventelisteudlejning og boligsocial anvisning. Muligheden for at udleje efter fleksible kriterier er dog reguleret i forhold til omfang og kriterier, jf. målsætningen om, at alle skal kunne bo i en almen familiebolog.

Bilag 1.0 – 1.1 Fleksibel udlejning

Samtidig giver boligsocial anvisning kommunen mulighed for at hjælpe flygtninge og borgere med sociale problemstillinger til en bolig, de kan betale. I det omfang kommunen ikke måtte udnytte sin anvisningsret, er det andelen af almindelig ventelisteudlejning, der øges.

På trin 1 skelnes mellem A- og B-kriterier, jf. gennemgangen nedenfor. A-kriterierne giver fortrinsret til personer i arbejde og under uddannelse og kan på trin 1 bruges til at fastholde en fortsat socialt bæredygtig beboersammensætning.

B-kriterier, der tilgodeser seniorer og personer med boligbehov udløst af skilsmisse eller samlivsophør, skal understøtte en målsætning om fleksibilitet på boligmarkedet, så borgere i visse livssituationer - trods generelt lange ventelister - kan få opfyldt deres boligbehov indenfor en kortere tidsramme.

Det er op til den enkelte boligorganisation at vælge mellem A- og B-kriterier ud fra lokale forhold. På trin 1 kan udlejning efter A-kriterier højst udgøre 2/9 af de ledige boliger. Den samlede andel af fleksibel udlejning efter A-/og eller B-kriterier kan højst udgøre 3/9.

## **2. Fleksible kriterier på trin 2**

Som nævnt skal indsatsen på trin 2 forebygge, at området/afdelingerne rykker op på trin 3, dvs. kommer på listen over udsatte boligområder eller i kategorien 40 plus.

Udlejningsaftalen udelukker derfor almindelig ventelisteudlejning på trin 2. I det omfang kommunen ikke måtte udnytte sin anvisningsret til ledige boliger m.v., vil det derfor betyde, at andelen af fleksibel udlejning øges.

De fleksible kriterier afhænger af udfordringens karakter:

- *Udfordringen er på områdeniveau*  
Udlejningen skal her forhindre, at området udpeges som eller fastholdes som udsat boligområde. Der udlejes derfor efter *skærpede fleksible kriterier*. Det betyder, at beskæftigelses- og uddannelseskriteriet skal opfyldes af alle husstandens medlemmer i den relevante aldersgruppe samtidig med, at der stilles supplerende krav til husstandsmedlemmernes indtægt og uddannelsesniveau, jf. herom afsnit 3.
- *Udfordringen er på afdelingsniveau (35 – 39,9 %)*  
Udlejningen skal her sikre, at en høj andel af afdelingens beboere er i beskæftigelse eller under uddannelse. Der udlejes efter A-kriterier for at forhindre, at afdelingen kommer i kategorien 40 plus, som er karakteriseret ved, at flere end 40 % af beboerne er uden for arbejdsmarkedet.

### **3. Fleksible kriterier på trin 3**

På trin 3 skal indsatsen sikre, at afdelingerne så hurtigt som muligt rykker til et lavere trin. Derfor er der 100 % fleksibel udlejning. Lige som på trin 2 afhænger kriterierne af, om udfordringen er på område-niveau (udsat boligområde) eller afdelingsniveau (40 plus):

#### *a. Udsatte boligområder*

Det fremgår af almenboliglovens § 60 stk. 4, at fleksibel udlejning er obligatorisk i udsatte boligområder ved udlejning til boligsøgende på ventelisten. Udlejning af familieboliger skal her ske efter særlige af kommunen fastsatte kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier, med henblik på at styrke beboersammensætningen i området. Kriterierne er fastlagt i Udlejningsaftalen.

Fokus er på, at området så hurtigt som muligt skal skifte status fra udsat boligområde til ikke at være et udsat boligområde, og at undgå hårde ghettoområder. Udlejningsaftalen fastlægger *skærpede fleksible kriterier* for udsatte boligområder, som skal opfyldes af alle husstandsmedlemmer i den relevante aldersgruppe. Lige som på trin 2 stilles der krav til indkomst og uddannelsesniveau. Herudover stilles krav om straffeattester som dokumentation for, at ingen husstandsmedlemmer i en nærmere afgrænset periode er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

De skærpede kriterier, som gennemgås nedenfor i afsnit IV. D, supplerer beskæftigelses- og uddannelseskriterier. De supplerende krav rettes mod såvel ansøger som voksne medlemmer af dennes husstand. Boligsøgende, der ikke opfylder de skærpede betingelser, vil være henvist til at søge boligtilbud i en af byens øvrige boligafdelinger (trin 1).

#### *b. Boligafdelinger i kategorien 40 plus*

Der udlejes efter A-kriterier for at sikre, at indflytningen ved genudlejning bidrager til at øge andelen af beboere, der enten er i arbejde eller under uddannelse. Fokus er på, at afdelingen skal rykke til et lavere trappetrin.

### **IV. Uddybende gennemgang af kriterier med fortolkningsbidrag**

Samlet gælder at ansøger skal dokumentere at opfylde kriteriet på tidspunktet for boligens overtagelse.

#### **A.1 Personer i arbejde**

Kriteriet ”arbejdsmarkedstilknytning” prioriterer ansøgere fra boligorganisationernes venteliste, der har fast arbejde. Kriteriet kan på den ene side tiltrække personer på arbejdsmarkedet fra andre kommuner, og på den anden side fastholde kommunens egne borgere med arbejdsmarkedstilknytning, som har en bolig, der ikke opfylder husstandens aktuelle behov, eller som blot ønsker at flytte.

### *Udlejningskriterier:*

Fortrinsret for ansøgere på boligorganisationens venteliste, der kan dokumentere, at de eller deres ægtefælle/samlevende har fast arbejde

#### *Fortolkningsbidrag ”Fast arbejde”*

- Ansøger eller dennes ægtefælle/samlevende skal have fast arbejde.
- Hvis ansøger, som er opnoteret på ventelisten, ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den person, som flytter med og opfylder kriteriet, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at de samlevende har haft fælles folkeregisteradresse i to år.
- Beskæftigelsen skal have et omfang på mindst 25 timer inkl. frokost om ugen. I gule og røde områder er der skærpede krav til indtægtsniveauet, jf. afsnit III.D nedenfor).
- Fast stilling med offentligt tilskud, f.eks. fleksjob, sidestilles med andet arbejde. En ansøger i fleksjob vurderes efter det timetal, som kommunen supplerer op til. Dvs. hvis der arbejdes 15 timer om ugen, og kommunen supplerer lønnen op til 30 timer, så betragtes dette fleksjob som arbejde i 30 timer om ugen. Fleksjob bør dokumenteres med kopi af tre mdr. lønsedler og/eller ansættelseskontrakt samt dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob.
- En elevstilling anses ikke for fast arbejde, men elever kan være omfattet af kriteriet for uddannelsessøgende, jf. nedenfor pkt. pkt. 2.

#### *Krav til dokumentation*

- Lønmodtagere skal fremlægge dokumentation for, at de er i arbejde på overtagelsestidspunktet, i form af ansættelseskontrakt og de seneste tre måneders lønsedler.
- Hvis der ikke kan fremlægges tre måneders lønsedler, skal dokumentationen vise, at ansættelsen påbegyndes senest på datoen for overtagelse af boligen.
- Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering samt omsætning i seneste regnskabsår.
- Fælles folkeregisteradresse gennem to år med en samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

### **A.2 Unge under uddannelse**

Flere unge, som er under uddannelse, forventes at kunne have en positiv indflydelse på det sociale liv i boligafdelingerne. Målet er, at de unge opnår en tilknytning til boligområdet, så de får lyst til at blive boende, når de kommer i arbejde efter endt uddannelse.

*Udlejningskriterium:*

Fortrinsret for unge ansøgere på ventelisten, der kan dokumentere, at de selv eller deres samlever/ægtefælle er under uddannelse

Fortolkningsbidrag ”under uddannelse”:

- Målgruppen er unge ansøgere, der kan dokumentere, at de eller deres samlever/ægtefælle er under uddannelse og tilhører den berettigede personkreds i forhold til almene ungdomsboliger.
- Hvis ansøger, som er opnoteret på ventelisten, ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den person, som flytter med og opfylder kriteriet, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at de samlevende har haft fælles folkeregisteradresse i to år.
- Uddannelsen skal være SU-berettiget eller omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Den boligsøgende skal modtage undervisning i et omfang, der berettiger til SU.

*Krav til dokumentation*

- Dokumenteres ved fremlæggelse af dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning.
- Kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Studiekort udgør ikke tilstrækkelig dokumentation, da de typisk udstedes for ganske lang tid ad gangen.
- Hvis uddannelsen ikke er påbegyndt, f.eks. på grund af ferieperiode, skal dokumentationen vise, at uddannelsen påbegyndes senest på datoen for boligens overtagelse.
- Fælles folkeregisteradresse gennem to år med en samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

**B.1 Seniorer**

Målet er at give kommunens ældre borgere mulighed for at blive i byen, når deres boligbehov ændrer sig. Målgruppen er par og enlige i kommunen, der har nået den alder, hvor børnene typisk er flyttet hjemmefra.

*Udlejningskriterium:*

Fortrinsret for ansøgere på ventelisten, som er over 62 år, og frigiver en anden bolig i kommunen.

*Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:*

*”i kommunen”*

- Ansøgeren eller dennes ægtefælle/samlevende skal have fast bopæl i kommunen, hvilket dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Ansøgeren skal være fyldt 62 år, hvilket f.eks. kan dokumenteres ved fremlæggelse af kopi af sygesikringsbevis og billedlegitimation.

## **B.2 Personer med behov for en bolig ifm. skilsmisse/samlivsophævelse m.v.**

Målet er at tilgodese ansøgere på ventelisten med bopæl i kommunen, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt parforhold har behov for hurtigt at få en anden bolig, men ikke opfylder betingelserne for at få anvist en bolig gennem kommunens boligsociale anvisning.

Boligorganisationen kan i medfør af udlejningsbekendtgørelsen § 8 selvstændigt beslutte, at boligsøgende, som fraflytter en bolig i boligorganisationen på grund af separation, skilsmisse eller brudt parforhold, har fortrinsret (med respekt af børnefamiliernes fortrinsret til store boliger i § 4) til ledige boliger i boligorganisationens afdelinger i den pågældende kommune i op til et år, hvis den boligsøgendes barn under 18 år fortsat bor hos den anden af forældrene i en af boligorganisationens afdelinger i kommunen.

Kriteriet i denne aftale giver boligorganisationerne mulighed for at tilgodese skilsmisseramte m.v. i kommunen generelt, uanset om de har børn, og uanset om de kommer fra en almen eller en privatejet bolig.

*Udlejningskriterium:*

Ansøgere på ventelisten, bosat i kommunen, der i forbindelse med separation, skilsmisse eller brudt parforhold har behov for hurtigt at få en ny bolig, kan gives fortrinsret til en bolig, i indtil et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse.

*Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:*

*”Separation/skilsmisse/brudt parforhold”*

- Ansøgeren skal have ansøgt indenfor det seneste år efter separation/skilsmisse/samlivsophævelse. Dokumenteres ved fremlæggelse af skilsmisse/separations-papirer eller bopælsattest.
- Fortrinsretten er kun gældende i ét år efter datoen for skilsmisse/separation/samlivsophævelse.
- Hvis parterne ikke har været gift, skal der foreligge dokumentation for, at de har haft fælles bopæl i mindst to år forud for samlivsophævelsen. Dette dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

*”I kommunen”*

- Den pågældende skal før skilsmissen have haft adresse i Københavns Kommune. Det dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

### **C.1 Personer med et familiemedlem, der har et handicap**

Kriteriet skal målrette udlejningen af tilgængelighedsboliger til personer på ventelisten med særligt behov for en bolig af denne type.

Fortrinsretten gives til boliger, der med støtte fra Landsbyggefonden er indrettet som tilgængelighedsbolig som led i en af Landsbyggefonden godkendt helhedsplan, jf. almenboliglovens § 91. Boligorganisationen kan udpege op til 5 % af familieboligerne i hver afdeling, til udlejning efter dette kriterium.

Udlejning af de udpegede tilgængelighedsboliger følger det almindelige udlejningshjul og afdelingens indplacering i trappetrinsmodellen. Det betyder, at der også til disse boliger stilles krav om fleksibel udlejning, herunder efter skærpede fleksible kriterier, når afdelingen ligger i et orange, gult eller rødt område.

*Udlejningskriterium:*

Fortrinsret for ansøgere på ventelisten med et familiemedlem i husstanden, der har et handicap og et heraf følgende behov for en tilgængelighedsbolig.

*Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:*

- Et medlem af husstanden skal have et handicap og et heraf følgende behov for en tilgængelighedsbolig.
- Den pågældendes behov for en bolig af denne type dokumenteres ved fremlæggelse af erklæring fra kommunens handicapcenter.

### **D. Skærpede fleksible kriterier**

I røde og orange/gule områder udlejes efter skærpede fleksible kriterier. De skærpede kriterier skal opfyldes *både* af den på ventelisten opnoterede ansøger *og* af *øvrige* husstandsmedlemmer i den relevante aldersgruppe (kriterierne retter sig mod forskellige aldersgrupper, jf. nedenfor).

For at komme i betragtning til en bolig i disse områder, skal ansøger grundlæggende oplyse om husstandens medlemmer og alderssammensætning. Alder dokumenteres for hvert medlem af husstanden ved fremsendelse af kopi af pas – alternativt kopi af sygesikringsbevis og anden billedlegitimation.

For at opnå boligtilbud skal ansøger yderligere dokumentere, at følgende betingelser er opfyldt:

Bilag 1.0 – 1.1 Fleksibel udlejning

1. Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen fra 18 år er enten i fuldtidsbeskæftigede eller under uddannelse.

Ved afgørelsen af, om et husstandsmedlem er i fast arbejde eller under uddannelse, finder de i afsnit A.1 – A.2 ovenfor nævnte fortolkningsbidrag og dokumentationskrav tilsvarende anvendelse.

2. Ingen husstandsmedlemmer er indenfor indeværende og de forudgående to kalenderår dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer. Kriteriet skal kun opfyldes ved indflytning i udsatte (røde) boligområder.

*Krav til dokumentation:*

- Straffeattest fremlægges for medlemmer af husstanden, som er fyldt 15 år.

3. Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 30-59 år har en uddannelse over grundskoleniveau, der er taget eller godkendt i Danmark. Uddannelsen skal være færdiggjort senest 30. september i forudgående kalenderår.

*Krav til dokumentation:*

- Uddannelsesniveau dokumenteres ved eksamensbevis.
- Hvis uddannelsen er taget i et andet land, skal det tillige dokumenteres, at uddannelsen er godkendt i Danmark.

4. Alle husstandsmedlemmer i alderen 15-64 år har aktuelt - og har i det forudgående kalenderår haft - en gennemsnitlig bruttoindkomst svarende til mindst 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen. Kriteriet gælder husstandsmedlemmer, som har været skattepligtige i Danmark hele året og ikke er uddannelsessøgende. Beløbet justeres årligt og udgør i 2019 kr. 19.556 pr. måned.

*Krav til dokumentation:*

- Bruttoindkomst dokumenteres ved årsopgørelse og lønsedler.

## **V. Mulighed for lokal tilpasning af kriterierne m.v.**

Forvaltningen og den enkelte boligorganisation bør som hidtil have mulighed for i begrænset omfang at tilpasse udlejningskriterierne til lokale forhold, når de konkrete aftaler mellem boligorganisation og kommune skal indgås.

Herunder kan det vedtages at lade personer, der bor i et sammenhængende boligområde bestående af flere boligafdelinger indenfor samme boligorganisation, få fortrinsret forud for personer, der ikke bor i  
Bilag 1.0 – 1.1 Fleksibel udlejning



området. Det forudsættes, at fortrinsretten i et fælles udlejningsområde erstatter den almindelige oprykning i egen afdeling, som derved suspenderes, jf. nedenfor i afsnit VIII. En sådan tilpasning kan bidrage til at fastholde ressourcestærke personer med tilknytning til området. Det "fælles udlejningsområde" defineres i den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen. Ansøgere, der via den særlige fortrinsret søger en bolig på trin 2 eller 3 i en anden afdeling, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som andre eksterne ansøgere.

Parterne er endvidere enige om, at Samarbejdsforum gives en bemyndigelse til at godkende mere vidtgående ændringer, herunder ønsker om igangsætning af forsøg. Der skal ved vurderingen af sådanne initiativer lægges vægt på følgende:

- At kriterierne understøtter en positiv udvikling i boligområderne.
- At kriterierne er af generel karakter og administrerbare på et objektivt grundlag.
- At de fælles kriterier ikke i større omfang, end hensynet til boligområdet berettiger til, udelukker andre boligsøgende på ventelisten fra at komme i betragtning til en almen familiebolig.

#### **VI. Særlig udlejningsmodel for AlmenBolig +**

Målgruppen for boligerne er yngre familier med og uden børn samt seniorer, der kan og vil tage ansvar for indretning og drift af egen bolig/eget boligområde til gengæld for en lavere husleje. Boligorganisationerne der byggede Almenbolig+ har i fællesskab udviklet en model for udlejningen af disse boliger, der kan understøtte det særlige forsøgsconcept.

#### **Boligerne udlejes efter følgende kriterier:**

1. Børnefamilier med beskæftigelse og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (højst  $\frac{1}{3}$  af boligerne)
2. Boligsøgende, uden hjemmeboende børn med beskæftigelse og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (højst  $\frac{1}{3}$  af boligerne)
3. Boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer (højst  $\frac{1}{3}$  af boligerne)

*Hvis alle boliger ikke kan udlejes efter ovenstående tre kriterier indføres yderligere et kriterium:*

4. Boligsøgende med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats

Kriterier 1 til 3 sidestilles i forbindelse med udlejningerne.

Krav til beskæftigelsens omfang m.v. følger de almindelige retningslinjer, jf. ovenfor afsnit IV. med mindre andet ikke udtrykkeligt fremgår.

I lighed med reglerne for de øvrige almene familie- og ungdomsboliger, stiller de berørte boligorganisationer 1/3 af de ledige boliger til rådighed for løsning af kommunens boligsociale opgaver. Kommunen forpligter sig til at sikre, at borgere som anvises til Almen Bolig+ boligerne er klar over, at de skal opfylde samme krav til egenindsats som andre boligsøgende.

## **VII. Fortrinsret for børnefamilier til store boliger**

Hel eller delvis fortrinsret for børnefamilier kan aftales i den konkrete aftale mellem kommunen og den enkelte boligorganisation. For at sikre, at der er et godt liv og fællesskab i boligområderne skal fortrinsretten ske med respekt for de skærpede og fleksible kriterier i de røde og gule afdelinger/områder.

## **VIII. Oprykningsret m.v.**

### *Oprykningsret i egen afdeling*

For alle boligområder gælder, at oprykningsretten *i egen boligafdeling* vil være gældende, medmindre andet udtrykkeligt aftales i den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen.

Boligorganisationen *kan* herudover beslutte, at de fleksible kriterier, herunder de skærpede fleksible kriterier, også skal opfyldes ved intern oprykning i egen afdeling.

### *Oprykningsret mellem boligafdelinger*

På trin 1 *kan* oprykningsrettighederne suspenderes, i det omfang boligorganisationen finder det hensigtsmæssigt. I den forbindelse *kan* det aftales, at interne ventelisteansøgere skal opfylde de fleksible kriterier, herunder de skærpede fleksible kriterier, i samme omfang som eksterne boligsøgende fra boligorganisationens almindelige venteliste.

For at understøtte en positiv udvikling i boligafdelinger på trin 2 og 3 *skal* udlejningsaftaler for disse boligafdelinger indeholde bestemmelser om hel eller delvis suspension af den eksterne oprykningsret, dvs. mellem flere boligafdelinger.

Ved delvis suspension forstås, at boligsøgende, som via oprykningsrettighederne søger en bolig i en anden boligafdeling inden for samme boligorganisation, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som ansøgere fra den eksterne, almindelige venteliste.

## Udlejningshjul i aftaleperioden 2019 -2022

## Trin 3.

<b>Alle boligafdelinger i røde områder</b> - alle udsatte områder herunder ghettoområder og hårde ghettoområder (Ca. 5.900 familieboliger)		<b>40 plus boligafdelinger i grønne / små områder</b> (Ca. 70 familieboliger) - kun afdelinger med mindst 20 F-boliger	
<b>Fokus:</b> - Fra udsat / ghettoområde til ikke udsat boligområde - Ingen hårde ghettoer		<b>Fokus:</b> - Social balance i afdelingen	
1.	Skærpede fleksible kriterier	1.	Fleksible A-kriterier
2.	Skærpede fleksible kriterier	2.	Fleksible A-kriterier
3.	Skærpede fleksible kriterier	3.	Fleksible A-kriterier
4.	Skærpede fleksible kriterier	4.	Fleksible A-kriterier
5.	Skærpede fleksible kriterier	5.	Fleksible A-kriterier
6.	Skærpede fleksible kriterier	6.	Fleksible A-kriterier
7.	Skærpede fleksible kriterier	7.	Fleksible A-kriterier
8.	Skærpede fleksible kriterier	8.	Fleksible A-kriterier
9.	Skærpede fleksible kriterier	9.	Fleksible A-kriterier

## Trin 2.

<b>Alle boligafdelinger i orange områder</b> (Ca. 1.700 familieboliger) - afstand til min. to af kriterierne i § 61 a stk. 1 nr. 1, 3 og 4 (ledighed, indkomst og grundskole) $\leq 5\%$		<b>Alle boligafdelinger i gule områder</b> (Ca. 12.800 familieboliger) - afstand til ét af kriterierne i § 61 a stk. 1 nr. 1, 3 og 4 (ledighed, indkomst og grundskole) $\leq 5\%$ - <i>eller</i> kriteriet om dømt er opfyldt		<b>35 – 39,9 boligafdelinger i grønne / små områder</b> (Ca. 2.000 familieboliger) - kun afdelinger med mindst 20 F-boliger	
<b>Fokus:</b> - Forebygge udpegning som udsat boligområde/ghettoområde		<b>Fokus:</b> - Forebygge udpegning som udsat boligområde/ghettoområde		<b>Fokus:</b> Social balance i afdelingen (A-kriterier)	
1.	Kommunal anvisning <sup>2)</sup>	1.	Kommunal anvisning <sup>2)</sup>	1.	Kommunal anvisning <sup>3)</sup>
2.	Skærpede fleksible kriterier	2.	Skærpede fleksible kriterier	2.	Genhusning <sup>3)</sup>
3.	Skærpede fleksible kriterier	3.	Skærpede fleksible kriterier	3.	Fleksible A-kriterier
4.	Skærpede fleksible kriterier	4.	Kommunal anvisning <sup>2)</sup>	4.	Fleksible A-kriterier
5.	Skærpede fleksible kriterier	5.	Skærpede fleksible kriterier	5.	Fleksible A-kriterier
6.	Skærpede fleksible kriterier	6.	Skærpede fleksible kriterier	6.	Fleksible A-kriterier
7.	Kommunal anvisning <sup>2)</sup>	7.	Kommunal anvisning <sup>2)</sup>	7.	Kommunal anvisning <sup>3)</sup>
8.	Skærpede fleksible kriterier	8.	Skærpede fleksible kriterier	8.	Fleksible A-kriterier
9.	Skærpede fleksible kriterier	9.	Skærpede fleksible kriterier	9.	Fleksible A-kriterier
<sup>2)</sup> Forsigtighedsprincip - der anvises ikke husstande, hvor et medlem har en dom, der kan påvirke opgørelsen af andelen af dømt i området. Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, skal den udlejes efter skærpede fleksible kriterier.			<sup>3)</sup> Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning/ Genhusning skal den udlejes efter fleksible A-kriterier.		

## Trin 1.

<b>35 minus boligafdelinger i grønne / små områder</b> (Ca. 27.600 familieboliger). Evt. udlejning efter C-kriteriet holdes udenfor udlejningshjulet. - Herunder afdelinger med under 20 beboede Familieboliger på opgørelsestidspunktet	
<b>Fokus:</b> - Boliger til alle	
1.	Kommunal anvisning <sup>4)</sup>
2.	Genhusning <sup>5)</sup>
3.	Venteliste <i>eller</i> Flexible A-elle B-kriterier
4.	Kommunal anvisning <sup>4)</sup>
5.	Venteliste
6.	Venteliste <i>eller</i> Flexible B-kriterier
7.	Kommunal anvisning <sup>4)</sup>
8.	Venteliste <i>eller</i> Flexible A-eller B-kriterier
9.	Venteliste
<sup>4)</sup> Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, skal den udlejes efter venteliste	
<sup>5)</sup> Hvis boligen ikke udnyttes til genhusning, skal den udlejes efter venteliste	

Note: Små områder er områder med færre end 1.000 beboere. Røde, orange, gule og grønne områder har min. 1.000 beboere.

**BILAG 2**Sagsnr.  
2019-0094203Dokumentnr.  
2019-0094203-1**Forsigtighedsprincip i den boligsociale anvisning**

Socialforvaltningen har behov for at bevare anvisningsmuligheder i størst muligt omfang, fordi der er stor mangel på boliger, som borgerne i målgruppen for boliganvisning kan betale. Samtidig er aftaleparterne enige om, at det skal forebygges, at nye områder kommer på listen over udsatte områder (herunder også ghettoområder og hårde ghettoområder).

Borgere i den boligsociale anvisnings målgruppe er ofte enlige og enlige forsørgere. Målgruppen modtager altovervejende overførselsindkomst, og vil derfor vanskeligt kunne opfylde kriterier om høj indtægt og uddannelsesniveau.

Områder med høj arbejdsløshed håndteres af den hidtidige trappemodel, som foreslås videreført i justeret form. Eventuelle problemstillinger, som kunne opstå, forventes opfanget af styret indflytning ved fleksible udlejningskriterier.

Kommunens beregninger viser, at de fleste områder kan modtage anvisning uden at risikere udpegning som udsatte områder. Kriteriet om andelen af dømte er imidlertid vanskeligt at sikre, bl.a. fordi der er tale om meget små tal, og om gennemsnitsberegninger over en længere periode.

Socialforvaltningen vil kunne sikre sig, at boligsocialt anviste borgere i områder, som enten orange eller gule (dvs. i risiko for at blive udpeget som udsatte) ikke har domme, som kan påvirke områdets målinger negativt. Socialforvaltningen har en generel forpligtelse til f.eks. at sikre god løsladelse, og vil derfor sikre, at borgere med akutte boligsociale behov pga. løsladelse, anvises til en bolig i et område, som ikke risikerer en udpegning som udsat område pga. en sådan anvisning.



### **Boligsocial anvisning i ungdomsboliger**

Socialforvaltningen har i 2016-17 gennemgået sin praksis for anvisning til ungdomsboliger og for forlængelse af anviste i ungdomsboliger. Denne gennemgang har ført til en opstramning i kommunens praksis i forhold til anvisning til ungdomsboliger og den årlige kontrol af om de unge fortsat opfylder de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, og dermed kan opnå forlængelse.

Alle unge screenes ved indstilling til bolig, så det sikres at de anvises til rette boligtype. Det sikres ved anvisning til ungdomsboliger, at den unge er klar over, at der er tale om et midlertidigt tilbud, hvor målsætningen er at tildelingen af en bolig skal understøtte vejen mod uddannelse.

Når uddannelse er fuldført eller hvis målsætningen om uddannelse ikke nås, vil den pågældende skulle finde anden bolig. Derfor sikrer kommunen det allerede ved indflytning, at den unge opskrives til anden bolig.

Ved anvisning til ungdomsbolig gælder der som udgangspunkt samme kriterier som for den øvrige boligsociale anvisning. De unge skal kunne indpasse sig i et almindeligt boligmiljø og der skal tages stilling til, om den unge har behov for personlig støtte.

Der er ikke fastsat en aldersgrænse for retten til at bebo en ungdomsbolig. Det er dog hensigtsmæssigt, at de anviste borgere ikke adskiller sig fra de øvrige beboere ved en markant højere alder, hvorfor kommunen som udgangspunkt anviser unge under 30 år til ungdomsboliger.

Tildelingen af en bolig skal understøtte sociale indsatser i forhold til at få den unge i uddannelse eller evt. beskæftigelse. Såfremt der ikke løbende sker en progression i forhold til dette mål, vil den unge ikke kunne få forlænget sin lejekontrakt i forbindelse med den årlige studiekontrol.

Unge, som ikke aktuelt er i uddannelse ved den årlige studiekontrol, vil kunne få attesteret, at han/hun fortsat har et akut boligsocialt behov ved henvendelse til sagsbehandler i Socialforvaltningen (aktuelt Bolig- og Beskæftigelsesenheden). Det er et krav til sagsbehandleren, at vurderingen gennemføres på baggrund af en socialfaglig vurdering og at sagsbehandleren har kontakt med den unge. Socialforvaltningen foretager opsøgende indsats i forhold til unge, som ikke reagerer på kontrollen. Unge, som er kommet i fuldtidsbeskæftigelse støttes i den

Sagsnr.  
2019-0094203

Dokumentnr.  
2019-0094203-2

forbindelse i forhold til at finde anden boligløsning, da det ikke er hensigten at unge anviste, som kommer i ordinær beskæftigelse, skal bo i en ungdomsbolig.

Når ungdomsboliger er opført med midler afsat til boliger for unge med særlige sociale problemstillinger, sker dog en lempeligere vurdering ift. den unges udvikling.



Sagsnr.  
2019-0094203

Dokumentnr.  
2019-0094203-3

## Deleboliger

Den eksisterende ordning, om at kommunen kan benytte boliger indsendt til den boligsociale anvisning til deleboliger, videreføres.

Kommunen får mulighed for at anvise nyankomne flygtninge til deleboliger, selv om de har mulighed for på et senere tidspunkt at opnå familiesammenføring. Hvis familiesammenføring realiseres, sikrer kommunen, at den samlede familie tilbydes anden bolig. Det er ikke hensigten, at en delebolig skal kunne rumme familiesammenførte familiemedlemmer.

Parterne ønsker at herudover at gøre det muligt at lave forsøg med anvisning af studerende sammen med nyankomne flygtninge. Dette kan understøtte en god integration for de nyankomne flygtninge, som modtages. Herudover kan en sådan anvisning understøtte, at flere boliger kan benyttes som deleboliger. En udvidet anvendelse af deleboligordningen forudsætter dog, at støtten til konfliktforebyggelse og til opbygning af fællesskaber i boligerne udvides svarende til udvidelsen i antallet af boliger i ordningen.

Kommunen får mulighed for at re-etablere skillevægge i boliger, hvor tidligere beboere har nedtaget sådanne vægge, således at boligen kan benyttes som delebolig. I disse tilfælde betaler kommunen for etablering af væggen samt administrative udgifter til styring af byggeprojektet. Tilsvarende kan skillevægge opføres i nye boliger, som er opført uden skillevægge.

Parterne er enige om, at nyankomne flygtninge fortsat skal gennemgå en særlig visitation i forhold til deleboliger, og der vil være tilknyttet en særlig støtte fra deleboligmentorer, som skal forebygge konflikter både internt i boligen og i forhold til naboer. Mentorerne skal samtidig understøtte, at der i boligerne etableres et fællesskab i og omkring boligen, som ikke adskiller sig fra det fællesskab, som unge under uddannelse generelt har, når de bor sammen. Mentorerne sikrer samtidig at flygtninge, som bor i delebolig, modtager det introduktionsprogram om at bo i egen bolig og om at bo alment, som er en fast bestanddel af kommunens indsats ved anvisning af boliger til flygtninge.

Kommunen forpligter sig til at sikre, at der ikke sker en koncentration af deleboliger i særlige områder. Deleboligerne etableres så vidt muligt i afdelinger, som ikke i forvejen bærer en høj grad af anvisning. Kommune tager hensyn til afdelingens placering i den generelle udlejningsmodel.

For så vidt angår anvisningen af unge i målgruppen for boligsocial anvisning, videreføres den nuværende ordning. Det er et krav, at der anvises unge, som vurderes i stand til at bo sammen. Målgruppen er unge, som er på vej i uddannelse eller beskæftigelse og dermed har meget lave ydelser og begrænset betalingsevne. Der sker fortsat særlig visitation til deleboliger, og der ydes særlig støtte til opbygningen af fællesskabet og til forebyggelse af problemer, såvel internt i boligen, som i forhold til omgivelserne.

Ordningen følges løbende af Samarbejdsforum.

Københavns Kommune får mulighed for samlet set at kunne anvise 150 personer til et værelse i delebolig pr. år i aftaleperioden.





Sagsnr.  
2019-0094203

Dokumentnr.  
2019-0094203-4

## Udslusningsboliger

I almenboliglovens § 63 gives der mulighed for at etablere udslusningsboliger for borgere, som ellers har ophold på herberger eller på midlertidige botilbud. I en udslusningsperiode på op til 2 år betaler borgeren samme beløb i husleje, som vedkommende betalte for at bo på botilbud eller herberg. Differencen i forhold til den reelle husleje betales af kommunen. Ordningen indebærer altså et indirekte huslejetilskud til målgruppen. Efter udslusningsperioden er det meningen, at borgeren skal være i stand til at overtage boligen på ordinære vilkår, herunder også til almindelige husleje.

Københavns Kommunen indgår i frikommunenetværk om flere billige boliger og fleksible boligløsninger. Kommunen har i den forbindelse fået en række fritagelser til rammerne i den nuværende bestemmelse.

Kommunen kan til udslusningsboliger i en forsøgsperiode indtil udgangen af 2021 anwise en noget bredere målgruppe til udslusningsboliger, i form af borgere med sociale problemer og behov for hjælp til at få og fastholde en bolig. Kommunen ønsker at benytte muligheden for at etablere udslusningsboliger til at opbygge et projekt, hvor relevante målgrupper får en udslusningsbolig i kombination med tilbud om støtte til enten at komme i uddannelse eller beskæftigelse. Boligen udvælges ud fra, hvilken indtægt, den pågældende borger forventes at kunne opnå på sigt. I frikommuneforsøg kan både familie-, ungdoms- og ældreboliger i princippet indgå. Kommunen har pr. 1. juli 2018 hjemmel til at forlænge den 2-årige tilskudsperiode med op til 3 år, hvorfor et samlet forløb nu kan vare op til i alt 5 år.

Trafik-, Bolig og Byggestyrelsen har tilkendegivet, at beboerne i udslusningsboliger kan opsiges fra boligen, hvis de ved afslutning af tilskudsperioden ikke har gennemgået en udvikling, der har ført til uddannelse og beskæftigelse og dermed til muligheden for at fastholde boligen på ordinære vilkår.

Til forsøget benytter kommunen boliger, som er indsendt til boligsocial anvisning. Der er dermed ikke tale om, at der er behov for indsendelse af yderligere boliger, men alene om, at de boliger, som i forvejen er reserveret til boligsocial anvendes i højere grad.

Målgruppen for boligsocial anvisning udvides ikke. Kommunens Socialforvaltning og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltning vil sammen identificere relevante målgrupper og visitere borgere til projektet.

I udslusningsperioden kan følgen bestemmelser i lov om leje af almene boliger § 4, stk. 3 fraviges ved aftale mellem boligorganisation og kommune:

- § 39 om lejers ret til at foretage forbedringer af boligen
- § 40 om udlejers mulighed for at tillade lejer at foretage ændringer i boligen,
- kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre,
- § 79, stk. 2 om at lejer ikke uden udlejers samtykke at overgive brugsretten til andre
- § 85 om udlejers mulighed for opsigelse
- § 88 om erstatningsbolig, hvis ejendommen skal nedrives.

Der er i kommunens budget for 2019 afsat midler til at iværksætte forsøg med udslusningsboliger for i alt 75 borgere pr. år. Der er samtidig afsat midler til en særlig visitation og koordination af kommunale indsatser i SOF til øget indsats i forhold til beskæftigelse eller uddannelse i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen.

Såfremt forsøget viser gode resultater er der mulighed for at søge flere midler frem mod 2021, hvor forsøgsmuligheden udløber. Nye borgere kan derfor indgå i projektet, såfremt de indflytter inden udgangen af 2021.

Forsøget evalueres i samarbejde med de øvrige kommuner i frikommunenetværket (Høje-Taastrup, Roskilde, Aarhus, Favrskov og Randers). Boligorganisationerne vil blive inddraget i forbindelse med evalueringen. Forsøget vil løbende blive fulgt af boligsocial arbejdsgruppe under Samarbejdsforum.



Sagsnr.  
2019-0094203

Dokumentnr.  
2019-0094203-5

## Inklusionsboliger

Almenboliglovens § 62a giver mulighed for oprettelse af inklusionsboliger. I inklusionsboliger kan kommunen yde et huslejetilskud. Inklusionsboliger er en midlertidig boligmulighed, hvor borgeren højst kan bo i 2 år og efterfølgende skal fraflytte til anden bolig. Perioden kan dog undtagelsesvis forlænges, hvis lejeren fortsat skønnes at have behov for inklusionsboligen. Kommunen er efter lejeperiodens udløb forpligtet til at anvise lejeren en anden bolig. Målgruppen for inklusionsboliger er socialt sårbare grupper. Efter den almindelige lovbestemmelse kan kommune og boligorganisation alene etablere inklusionsboliger efter ansøgning til ministeriet, som samtidig kan støtte projekter økonomisk.

Som led i frikommuneforsøg om flere billige boliger og fleksible boligløsninger har Københavns Kommune adgang til at etablere inklusionsboliger i samarbejde med den almene sektor og uden involvering af ministeriet.

I aftaleperioden har kommunen derfor mulighed for at udpege inklusionsboliger blandt de boliger, som stilles til rådighed for den boligsociale anvisning. Dermed kan de boliger, som stilles til rådighed for boligsocial anvisning, udnyttes i højere grad, og muligheden underbygger, at den boligsociale anvisning kan spredes i hele byen.

Kommunen vil i boperioden understøtte de borgere, som anvises til inklusionsboliger og sikre, at der tages hånd om boligsøgning, så borgeren ikke blot bliver boligløs, når boperioden udløber.

Inklusionsboliger, som etableres efter frikommuneforsøget, kan oprettes i både familie- og ungdomsboliger.

I kommunens budget for 2019 er der afsat midler til huslejetilskud til i alt 75 borgere pr. år til enten inklusions- eller udslusningsboliger. Kommunen ønsker i første omgang at prioritere udslusningsboliger frem for inklusionsboliger, da udslusningsboliger overgår til at blive en varig bolig efter en tilskudsperiode, hvis borgeren får forbedret betalingsevne. Udslusningsboliger er derfor en bedre løsning for borgeren og i bedre tråd med kommunens housing first-tilgang. Såfremt det i særlige tilfælde vil være relevant, kan der dog blive tale om at benytte de afsatte midler i forhold til inklusionsboliger. I så fald skal der desuden findes midler til boligsocial medarbejder, der skal yde støtte i forhold til inklusionsboligerne.



Sagsnr.  
2019-0094203

Dokumentnr.  
2019-0094203-6

## Startboliger

Startboliger (almenboliglovens § 101a, stk. 1) er ungdomsboliger, som anvises til unge med særligt behov for støtte, mens de er i alderen 18-24 år. De unge skal fraflytte startboligen, senest når de fylder 24 år. Efter den almindelige bestemmelse kan startboliger alene oprettes efter ansøgning til ministeriet, som kan støtte såvel indretning som den tilknyttede sociale indsats. Startboliger oprettes på initiativ af boligorganisationen. Boligorganisationen forestår visitationen til boligerne og bærer derfor både udgifter til tomgangsleje og evt. udgifter til nødvendig istandsættelse ved fraflytning af unge beboere.

Som led i frikommuneforsøg har kommunen fået mulighed for at overtage visitationen og dermed også de medfølgende udgifter i form af tomgangsleje og istandsættelse. Projekter kan samtidig oprettes uden ministeriets medvirken. Det er fortsat en forudsætning, at den tilknyttede sociale støtte (social vicevært) forankres i boligorganisationen.

I aftaleperioden får kommunen mulighed for at oprette projekter om startboliger blandt ungdomsboliger, der er stillet til rådighed for boligsocial anvisning. Det vil være hensigtsmæssigt, hvis eventuelle startboligprojekter oprettes i samarbejde med enkelte boligorganisationer pga. kravet om at den sociale støtte skal være forankret i boligorganisationen.

Da der ikke kan ydes støtte til forbedring af betalingsevne eller sænkning af lejen i forbindelse med startboliger, er der ikke søgt midler til etablering af startboliger i budget 2019. Rammeaftalen giver derfor blot mulighed for, at startboligprojekter kan oprettes i boliger til rådighed for anvisning, hvis en boligorganisation og kommune finder et område, hvor en sådan løsning kunne være relevant, herunder hvor et større antal boliger har en tilstrækkeligt lav leje.



Sagsnr.  
2019-0094203

Dokumentnr.  
2019-0094203-7

### **Bilag 8: Udsættelse af ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger**

Flere boligorganisationer har påtaget sig at ommærke et antal små familieboliger til ungdomsboliger som led i udbudsvilkår om opførsel af nye almene familieboliger.

Fordelt på fire større boligorganisationer udestår i udgangen af 2018 i alt ommærkning af 398 almene familieboliger til ungdomsboliger.

Borgerrepræsentationen har ønsket, at den permanente boligplacering af flygtningen ikke må påvirke ventelisterne til almene boliger og den generelle boligsociale anvisning. Og det er desuden en målsætning, at flygtningen boligplaceres permanent inden for seks måneder efter ankomst til kommunen.

Ungdomsboliger opfylder ikke kravet om at være permanent, og derfor har kommunen fremsat ønske om at udsætte ommærkningen af små almene familieboliger til ungdomsboliger, når boligen ikke er beliggende i et boligområde/-afdeling på trin 2 og 3 i den almindelige udlejningsmodel.

De boliger, som boligorganisationerne udpeger til ommærkning til ungdomsbolig og som har en husleje, som ikke kan betales af flygtninge, som modtager integrationsydelse, vil fortsat skulle ommærkes til ungdomsboliger.

Ommærkningen af boligerne til ungdomsboliger sættes dermed ikke i stå, men gennemføres i et nedsat tempo.

Den enkelte bolig vil alene kunne anvendes til én anvisning. Når den anviste borger fraflytter, bliver boligen ommærket til ungdomsbolig. Der er tale om et midlertidigt redskab, som alene forventes at kunne benyttes i aftaleperioden 2018-2021, idet alle ommærkninger forventes gennemført inden udgangen af 2021.

#### *Påvirkning af ventelisten til en almen bolig?*

Den oprindelige aftale om anvisning af bolig til flygtninge fra 2016 baserede sig på en forudsætning om, at ventelisten til en almen bolig på sigt ikke måtte påvirkes. Herudover måtte de valgte løsninger ikke berøre andre målgruppers muligheder for at opnå boligtilbud via kommunens boligsociale anvisning.

Hvis alle de pågældende boliger var blevet ommærket til ungdomsboliger ved ledighed, ville de være blevet udlejet til uddannelsessøgende og kommunens boligsociale anvisning ville have haft anvisningsret til hver 3. ledige bolig.

Aftalen om at udsætte ommærkningen berører derfor i begrænset omfang andre målgruppers mulighed for at få en billig bolig.

*Fortsat ommærkning til ungdomsboliger – boligområder/-afdelinger på trin 2 og 3 i udlejningsmodellen*

Parterne aftaler at fortsætte ommærkningen af små familieboliger ved fraflytning til ungdomsboliger i boligområder/-afdelinger som er på trin 2 og 3 i udlejningsmodellen. Det sker for at nedbringe antallet af almene familieboliger i de områder, som ønsket af staten i forhold til bekæmpelse af parallelsamfund, og for at sikre at boligområdet beskyttes bedst muligt, så ingen almene boligområder i København kommer på ministeriets liste over udsatte områder.

Nyankomne flygtninge er ofte uden arbejde, og har derfor har lave indtægter, de er typisk uden vestligt statsborgerskab, og har en uddannelse, der ofte ikke er godkendt i Danmark. Som følge heraf vil nyankomne flygtninge umiddelbart opfylde hovedparten af de kriterier, som ligger til grund for en udpegning af udsatte boligområder og ghettoområder. Der er risiko for, at områder, som ligger tæt på grænseværdierne, kan blive genstand for en udpegning, hvis anvisning af flygtninge koncentrerer her.

Kun relativt få små almene familieboliger mangler at blive ommærket. Derfor er det den fælles forventning, at dette redskab er midlertidigt og alene vil kunne være til rådighed i udlejningsaftale 2019-22. Til den tid bør erstatningsbyggeri af nye billige boliger erstatte behovet for boliger, også til flygtninge.



25. april 2018

Sagsnr.  
2017-0413551Dokumentnr.  
2017-0413551-8

### **Fælles rammer for aftaler om udlejning af nye almene familiebolig bofællesskaber**

Ved etablering af nye bofællesskaber skal kommunen og boligorganisationen indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 51a. Aftaler skal indgås med udgangspunkt i vedlagte aftaleskabelon (bilag 9.1). Skabelonen, tager udgangspunkt i et seniorbofællesskab, men kan justeres afhængig af målgruppe og lokale ønsker og behov. Skabelonen afspejler følgende overvejelser:

#### **Ansvarsfordeling – boligorganisation / bofællesskab:**

- Boligorganisationen fører den samlede venteliste, der er opdelt i en ”interesseliste”, en ”venteliste” og en ”boligtilbudsliste”. Boligorganisationen står som garant for en åben og gennemsigtig proces for boligtildeling m.v.
- Et ventelisteudvalg med repræsentanter fra bofællesskabet og boligorganisationen skal godkende ansøgninger om optagelse på ventelisten og kan bl.a. inddrage hensynet til en velfungerende beboersammensætning. Afslag kan påklages til boligorganisationen.
- Boligorganisationen er ansvarlig for udlejningen, og afgør - ud fra udlejningskriterierne - hvem af ansøgerne på boligtilbudslisten, der skal have et boligtilbud, når en konkret bolig bliver ledig. Bofællesskabet har altså ikke direkte indflydelse på udlejning af den enkelte bolig.

#### **Udlejningskriterier:**

- Kriterierne skal være enkle og let forståelige.
- Kriterierne må ikke være uklare og åbne for subjektiv fortolkning.
- Kriterierne bør have en vis generel karakter for ikke at begrænse målgruppen unødigt.
- Kriterier, der stiller krav om bestemte interesser, skal undgås.
- Kriterierne skal afspejle bofællesskabets overordnede formål og have fokus på bofællesskabets fælles aktiviteter.
- Udlejningskriterierne skal respektere internationale aftaler om forbud mod diskrimination p.g.a. race m.v.

#### **Almene boliger**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København SEAN nummer  
5798009809452

### **Procedure ved førstegangsudlejning**

Skabelonen beskriver en særlig procedure ved førstegangsudlejning, hvor boligorganisationen har mulighed for at give initiativtagere m.v. en særlig fortrinsret, så bofællesskabet kommer godt fra start.

### **Procedure ved genudlejning af ledige boliger**

Den løbende udlejning sker i samarbejde mellem boligorganisationen og bofællesskabet med fokus på at sikre en harmonisk beboersammensætning og et velfungerende fællesskab.

En boligsøgende skal passere tre trin for at komme i betragtning til en bolig i et bofællesskab, jf. vedlagte illustration af ansøgningsproceduren (bilag 9.2). Jo tættere ansøger kommer på at få et boligtilbud, jo tættere knyttes vedkommende til bofællesskabet og jo mere aktiv, skal ansøger være. Proceduren giver mulighed for en gensidig forventningsafstemning, så der er større sikkerhed for at nye indflyttere aktivt har tilvalgt fællesskabet og vil bakke op om fælles aktiviteter m.v. Processen er karakteriseret ved:

- at boligorganisationen skal sørge for at boligsøgende på en let tilgængelig måde via boligorganisationens hjemmeside kan finde oplysninger om mulighederne for at få en bolig i bofællesskabet.
- at alle kan lade sig skrive på en interesseliste, hvilket giver mulighed for at søge optagelse på ventelisten i den rækkefølge de er registreret på interesselisten.
- at ansøgere en gang om året aktivt skal bekræfte at de fortsat ønsker at stå på *interesselisten (trin 1)*.
- at ansøgere aktivt skal møde op til et informationsmøde arrangeret af bofællesskabet med henblik på gensidig forventningsafstemning før de kan søge optagelse på *ventelisten (trin 2)*
- at ansøgning om optagelse på ventelisten kan ske ved udfyldelse af et ansøgningsskema, hvorpå ansøger erklærer at være indstillet på at indgå i et socialt fællesskab og deltage i fælles aktiviteter m.v.
- at ansøger skal godkendes af et ventelisteudvalg,
- at *boligtilbudslisten (trin 3)* består af de X ansøgere, der har højest anciennitet på ventelisten.
- at ansøgere på boligtilbudslisten forventes at deltage i bofællesskabets fællesarrangementer.
- at anciennitetsprincippet konkret kan fraviges ved boligtildeling, hvis boligorganisationen finder det hensigtsmæssigt f.eks. for at opnå en mere hensigtsmæssig alders- og kønsfordeling. Den konkrete begrundelse skal noteres af boligorganisationen.



**Boligsocial anvisning**

Som udgangspunkt har kommunen sædvanlig anvisningsret til de boliger, der indgår i bofællesskabet. Boligsocial anvisning skal ske under hensyntagen til, at der er tale om et bofællesskab. Socialforvaltningen formidler et indledende møde mellem ventelisteudvalget og den borger, som forvaltningen påtænker at anvise en bolig, med henblik på gensidig forventningsafstemning inden anvisningen effektueres, herunder afklaring af borgerens evt. behov for særlig støtte.

Kommunens anvisningsret vil evt. kunne suspenderes ved aftale mod kompensation efter nærmere forhandling mellem Socialforvaltningen og boligorganisationen.

**Bofællesskaber med 100 % kommunal anvisning**

Bofællesskaber, der er etableret af Socialforvaltningen eller Sundheds- og Omsorgsforvaltningen for at tilgodese særlige målgrupper, vil ikke være omfattet af regelsættet.

## Aftale i henhold til almenboliglovens § 51 a om udlejning af boligerne i **Seniorbofællesskabet [ NAVN ]**.

Boligorganisation:  
Boligafdeling (nr. og navn):  
Adresse:  
Antal boliger: **fx i alt ....., heraf 1-rums, 2-rums.....**  
Fælles boligareal:  
Ibrugtagning

### 1. Åbenhed og gennemsigtighed om adgangen til at få en bolig i bofællesskabet

**[Boligorganisationen]** sørger for, at boligsøgende på en let tilgængelig måde via **[Boligorganisationens]** hjemmeside kan finde oplysninger om mulighederne for at få en bolig i bofællesskabet, herunder oplysninger om boligernes størrelse og indretning samt udlejningskriterier, ventetid samt krav om samtaler og deltagelse i fælles aktiviteter m.v., jf. nedenfor.

### 2. Målgruppe og værdigrundlag

**Målgruppen er seniorer i aldersgruppen [X år plus] uden hjemmeboende børn, som har et ønske om at indgå i et socialt fællesskab, hvor beboerne mødes om fælles aktiviteter.**

**Det sociale fællesskab bygger på tryghed og godt naboskab.**

**Seniorbofællesskabets beboere forventes at have en positiv tilgang til at deltage i fællesskabet.**

**Kerneverdierne er gensidig respekt, åbenhed og tolerance.**

### 3. Førstegangsudlejning

**[Boligorganisationen]** opretter og offentliggør en foreløbig interesseliste, det vil sige en liste hvor initiativtagere og andre interesserede borgere kan tilkendegive, at de ønsker at blive holdt løbende informeret og inddraget i den videre proces. Listen lukkes senest den **[dato - senest ved skema A]**.

**Antallet af boligsøgende på den foreløbige interesseliste kan ikke overstige antallet af boliger.**

**Ved førstegangsindflytning kan boligsøgende, der er noteret på den foreløbige interesseliste, opnå fortrinsret, hvis de opfylder udlejningskriterierne. Når den foreløbige interesseliste lukkes, indplaceres initiativtagerne på ventelisten med højeste anciennitet. Hvis muligt afgøres den indbyrdes anciennitet efter først til mølle-princippet og ellers ved lodtrækning.**

### 4. Optagelse af nye beboere i bofællesskabet ved genudlejning

Boligsøgende skal gennemgå tre trin, før de kan opnå boligtilbud. Jo tættere ansøger kommer på at få et boligtilbud jo tættere knyttes vedkommende til bofællesskabet, og jo mere aktiv skal ansøger være:

#### **Trin 1. Optagelse på interesseliste**

*– en mulighed for alle*

Boligorganisationen fører en interesseliste. Interesserede kan henvende sig til **[Boligorganisationen]**, hvis de ønsker at blive optaget på interesselisten. Alle kan blive optaget på interesselisten. Det

## Bilag 9.1

er gratis, og den boligsøgende skal ikke opfylde kriterierne for tildeling af en bolig på tidspunktet for registrering på interesselisten.

Ved optagelse på interesselisten får den boligsøgende tilsendt generel information om bofællesskabet.

Rækkefølgen på interesselisten er tidspunkt for optagelse.

Boligorganisationen beder hvert år de optagne om at bekræfte, at de stadig er interesserede i at stå på listen. Manglende bekræftelse fra den optagne betragtes som udmeldelse af interesselisten og indebærer, at ansøger mister sin anciennitet på listen.

### **Trin 2. Optagelse på ekstern venteliste**

- *Særlig godkendelsesprocedure (også for interne i organisationen)*
- *Pris: opskrivningsgebyr og årligt opnoteringsgebyr*

Boligorganisationen fører en venteliste. Boligorganisationen kan beslutte at lukke ventelisten, når der er mindst [antal] personer på listen.

Boligsøgende på interesselisten får i den rækkefølge, de er registreret på interesselisten, mulighed for at søge optagelse på ventelisten.

Når ventelisten er åben, kontakter boligorganisationen de øverste på interesselisten, og informerer dem om, at de nu har mulighed for at søge optagelse på ventelisten til bofællesskabet. Boligorganisationen informerer om godkendelsesprocedure og omkostningerne ved at stå på ventelisten, jf. nedenfor om opkrævning af opskrivningsgebyr og et årligt ajourføringssgebyr.

### **Ventelisteudvalg, ansøgningsskema og godkendelsesprocedure**

For at opnå en placering på ventelisten, skal den boligsøgende godkendes af et ventelisteudvalg. **Ansøgerne skal udfylde et ansøgningsskema med kontaktinformationer og oplysninger om ønsket boligtype, som sendes til boligorganisationen.**

Ansøgerne bekræfter med deres underskrift på ansøgningsskemaet, at de er indstillet på at indgå i et socialt fællesskab, og at de er selvhjulpne (evt. med ekstern hjælp fra hjemmeplejen eller lign.).

Boligorganisationen videreformidler modtagne spørgeskemaer til ventelisteudvalget. Ventelisteudvalget afholder et intro-møde for ansøgerne. Formålet med mødet er en gensidig præsentation og forventningsafstemning. Deltagelse i intro-mødet er en betingelse for at blive optaget på ventelisten, medmindre anden aftale indgås med bofællesskabet.

Emner på intromødet er:

- Rundvisning i bofællesskabet
- Fællesmøde, hvor der fortælles om bofællesskabet
- Gennemgang og drøftelse af bofællesskabets formål, husorden og værdigrundlag
- Fælles aktiviteter i bofællesskabet
- Samtaler mellem ventelisteudvalget og ansøgere

## Bilag 9.1

Efter intro-mødet meddeler ventelisteudvalget Boligorganisationen, hvem af ansøgerne, der kan optages på ventelisten. Der tages udgangspunkt i følgende ligestillede kriterier:

- Anciennitet på interesselisten
- **Der skal tilstræbes en bred aldersfordeling.**
- **Der skal tilstræbes en hensigtsmæssig fordeling af begge køn.**
- Det tilstræbes, at der tilgodeses en velfungerende beboersammensætning, for dermed at sikre bofællesskabets beståen.

Boligorganisationen sender brev til ansøgerne om godkendelsen, og opkræver opskrivningsgebyr. Når det er betalt, får ansøgeren oplyst sit ventelistenummer. Ud over opskrivningsgebyret betaler ansøgeren et årligt ajourføringsgebyr.

Ansøgere, som ikke får godkendt deres ansøgning om optagelse på ventelisten, skal have et skriftligt og begrundet afslag. Ventelisteudvalget sender godkendelse/afslag til ansøgeren med kopi til Boligorganisationen. Det skal fremgå af evt. afslag, at det kan påklages til Boligorganisationen indenfor en frist på 2 uger.

Boligorganisationen fremsender en evt. klage til ventelisteudvalget til udtalelse. Fastholder ventelisteudvalget afslaget, træffer Boligorganisationen afgørelse i sagen.

### **Ventelisteudvalgets sammensætning m.v.**

Ventelisteudvalget består af

**[Ex. To beboere udpeget af seniorbofællesskabet og en repræsentant for Boligorganisationen der ikke bor i seniorbofællesskabet.**

**(Antal og fordeling mellem bofællesskabets repræsentanter og øvrige parter er ikke udtømmende beskrevet, men udvalget må ikke udelukkende bestå af beboere i bofællesskabet)]**

Ventelisteudvalgets rolle er at behandle ansøgninger i forbindelse med optagelse på ventelisten samt at stå for den nødvendige dialog med Boligorganisationen herom.

Boligorganisationen påser, at ventelisteudvalget udfører sit hverv i overensstemmelse med denne aftale.

### **Trin 3. Boligtilbudslisten**

- De **[antal]** bedst placerede på ventelisten (aktivt boligsøgende)
- Forventning om deltagelse i fællesarrangementer

Boligtilbudslisten består af de **[antal]** bedst prioriterede ansøgere på ventelisten.

Ønsker en ansøger på boligtilbudslisten ikke at være aktivt boligsøgende, kan ansøgningen stilles i bero, og ancienniteten på ventelisten bevares uændret, hvorefter en ny ansøger kan optages på boligtilbudslisten.

Bofællesskabet inviterer ansøgere på boligtilbudslisten til et eller flere fælles arrangementer i løbet af året med henblik på, at såvel bofællesskab som ansøgere får afstemt forventninger.

## Bilag 9.1

Undlader en ansøger på boligtilbudslisten at deltage i [to] fælles arrangementer i træk uden gyldig grund, kan ventelisteudvalget beslutte at stille ansøgningen i bero og tilbageføre ansøger til ventelisten med tidligere anciennitet. Ventelisteudvalget giver i så fald boligorganisationen besked herom.

### Trin 4. Udlejning af ledig bolig

Når en bolig i bofællesskabet bliver ledig, skal den udlejes i.h.t. det nedenfor beskrevne udlejningshjul:

Udlejningshjul	
1.	Kommunal anvisning/kompensation
2.	Intern oprykning / Boligtilbudslisten
3.	Intern oprykning / Boligtilbudslisten
4.	Kommunal anvisning/kompensation
5.	Intern oprykning / Boligtilbudslisten
6.	Intern oprykning / Boligtilbudslisten
7.	Kommunal anvisning/kompensation
8.	Intern oprykning / Boligtilbudslisten
9.	Intern oprykning / Boligtilbudslisten

#### Kriterier for udlejning

Alle boligsøgende skal ved indflytning opfylde følgende kriterier:

- Ansøgere skal være fyldt X år.
- Der tilstræbes en aldersfordeling, hvor mindst 1/3 af beboerne er under X år.
- Ansøgere må ikke have hjemmeboende børn.

#### 5. Boligsocial anvisning

Socialforvaltningen har anvisningsret til hver tredje ledige bolig i Bofællesskabet/afdelingen.

Boligsocial anvisning skal ske under hensyntagen til, at der er tale om et bofællesskab ligesom de anviste skal opfylde de udlejningskriterier, der i øvrigt gælder for bofællesskabet. Socialforvaltningen formidler et indledende møde mellem ventelisteudvalget og borgeren.

*[Tekst ved afkald på anvisningsret:*

*Socialforvaltningen kan konkret give afkald på anvisningsretten til hver tredje ledige bolig i en periode mod kompensation i andre afdelinger.]*

**[Hvis boligorganisationen har besluttet intern oprykning, foreslås følgende afsnit indsat:**

#### **b. Udlejning til interne ansøgere**

Interne ansøgere skal også godkendes af ventelisteudvalget og i samme omfang som eksterne ansøgere opfylde kriterierne ved indflytning.

Ansøgere, der afgiver en anden bolig i bofællesskabet (er allerede godkendt), har fortrinsret til en ledigbleven bolig frem for interne og eksterne ansøgere fra boligtilbudslisten.

Ansøgere, der afgiver en bolig udenfor bofællesskabet men inden for samme boligorganisation, har fortrinsret på interesselisten, ventelisten og boligtilbudslisten frem for eksterne ansøgere, der ikke bor i boligorganisationen.”

#### 6. Udlejning til ansøgere på Boligtilbudslisten

Boligorganisationen udlejer boligerne efter følgende retningslinjer:

## Bilag 9.1

Boligorganisationen vælger den af de [X] optagne på boligtilbudslisten, der bedst passer ind i bofællesskabet ud fra kriterierne oplyst nedenfor og giver bofællesskabet besked herom.

Følgende ligestillede kriterier anvendes af Boligorganisationen ved boligtildeling:

- Anciennitet på boligtilbudslisten
- Der skal tilstræbes en bred aldersfordeling.
- Der skal tilstræbes en ligelig fordeling af begge køn.
- Det tilstræbes, at der tilgodeses en velfungerende beboersammensætning, for dermed at sikre bofællesskabets beståen.

Den konkrete begrundelse skal noteres af boligorganisationen.

### 7. Øvrige bestemmelser

Bofællesskabet forpligter sig til at tage hånd om at integrere nye beboere socialt i bofællesskabet.

Aftalen evalueres i 2022 med henblik på evt. justeringer i en ny aftaleperiode.

København, den

København, den

\_\_\_\_\_

XXXXXXX

Boligorganisationen

\_\_\_\_\_

XXXXXXX

Københavns Kommune,  
Teknik- og Miljøforvaltningen

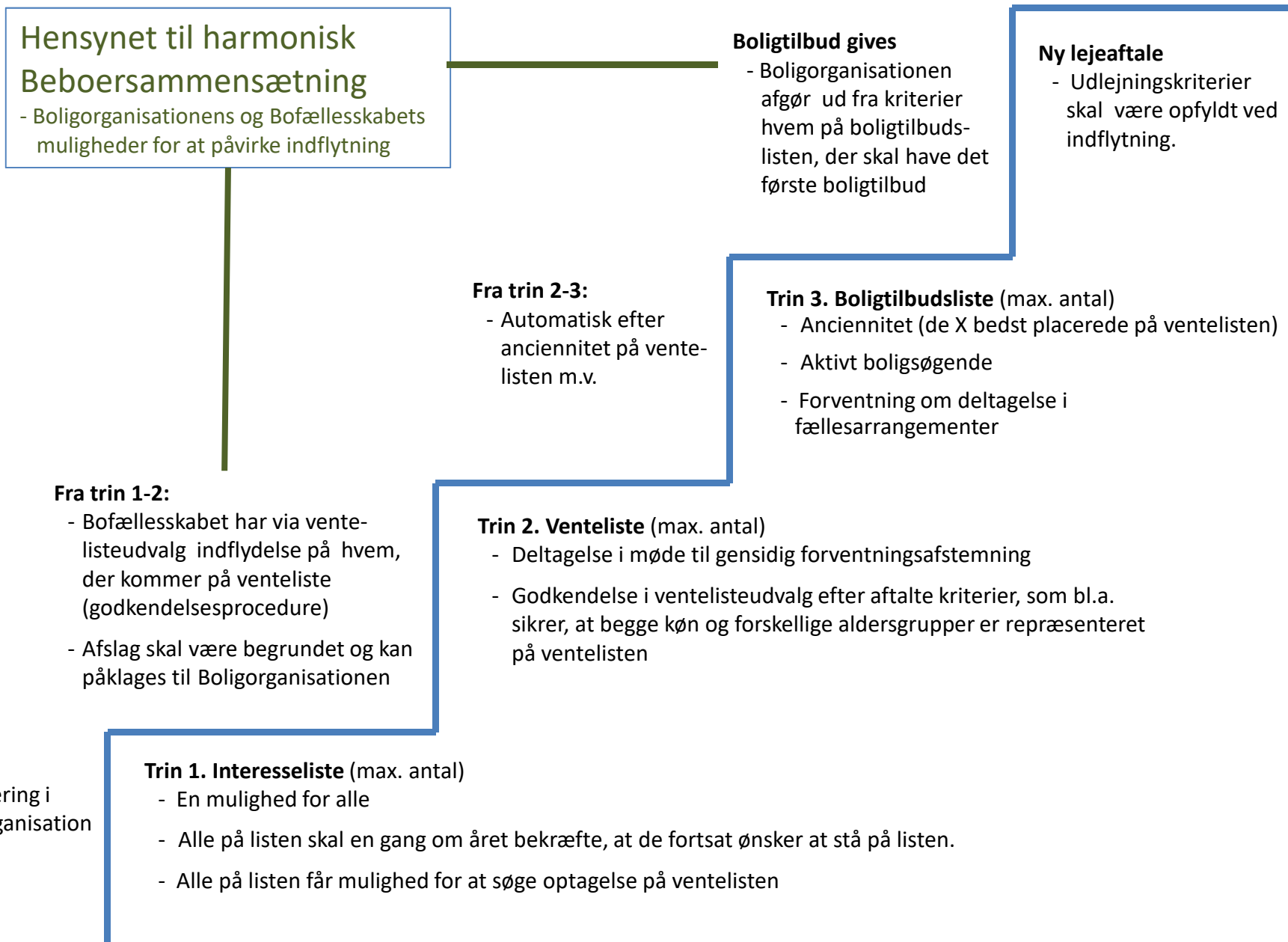
\_\_\_\_\_

XXXXXXX

Københavns Kommune,  
Socialforvaltningen

## Bilag 9.2 Illustration af ansøgningsprocedure og boligtildeling i seniorbofællesskaber

Bilag 9.0 – 9.2 Fælles rammer for udlejning af bofællesskaber





Sagsnr.  
2019-0094203

Dokumentnr.  
2019-0094203-8

## **Kontaktpersonordningen - en styrkelse af det sociale liv i boligområderne**

Kontaktpersonordningen udgør en del af det boligsociale samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen, som er med til at fremme trivslen i de københavnske bolig- og lokalområder – også for de mest udsatte grupper.

Kontaktpersonordningen er oprettet i samarbejde mellem boligorganisationer og kommune. Ordningen giver en direkte indgang til kommunen for kontaktpersoner i boligområderne. På den måde fungerer kontaktpersonordningen som bindeled mellem den enkelte boligafdeling og den lokale voksenenhed i Socialforvaltningen. Den bidrager også en hurtigere og mere smidig sagsgang.

Kommunens boligrådgivere fungerer som kontaktpersoner for de almene boligorganisationer. På Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk](http://www.kk.dk) findes de direkte kontaktoplysninger (telefonnumre og mailadresser) til hvert byområdes boligrådgiver i kontaktpersonordningen.

Boligorganisationerne skal sørge for at udpege kontaktpersoner i boligafdelingerne. Det er typisk ejendomsfunktionærer eller medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Kontaktpersonens opgave er at være bindeled mellem boligafdelingen og kommunens boligrådgivere, som har mulighed for at støtte beboere med behov for dette.

Boligafdelingens kontaktpersoner kan henvende sig direkte til en boligrådgiver i den lokale voksenenhed i Socialforvaltningen, hvis de ser en beboer eller en familie, der har brug for hjælp.

Ansatte i kommunen har tavshedspligt ifølge forvaltningsloven. Det betyder, at kommunens medarbejdere ikke må komme med konkrete tilbagemeldinger omkring en sags videre forløb. Ved henvendelse per mail vil kommunen sende en standard kvitteringsmail om, at henvendelsen er modtaget. Hvis henvendelsen er lagt som telefonbesked, ringer boligrådgiveren tilbage og bekræfter, at den er modtaget.





Sagsnr.  
2019-0094203

Dokumentnr.  
2019-0094203-9

### **Frister ved anvisning og udlejning**

Boligorganisationen meddeler hurtigst muligt kommunen oplysninger om ledige lejemål til rådighed for boligsocial anvisning.

Kommunen skal have en frist på 1 kalendermåned fra modtagelse af lejemål til indflytning. Kommunen accepterer, at boliger som indkommer den 2. eller den 16. i en måned, som indkommet i rette tid, således at boligorganisationerne kan nå at indsende lejemål, som er opsagt den 1. eller 15. efter almindelig kontortid.

I tilfælde af at en bolig indsendes med kortere frist til indflytning, hæfter kommunen først for tomgangsleje efter den første kalendermåned – minus en dag – dvs. regnet fra den 2. eller 16. hverdag i en given måned.

Boligorganisationerne skal have en frist på mindst 14 dage fra anvisning til indflytning til udformning af lejekontrakt mv.

Anvises en borger med kortere frist, kan boligorganisationen rykke indflytningsdatoen. Kommunen har så ansvaret for tomgangslejen i perioden.

Kommunen bliver ikke forpligtet økonomisk i forhold til tomgangsleje, hvis lejemål returneres indenfor 5 hverdage.

Hvis kommunen returnerer en bolig efter 5 hverdage, kan kommunen potentielt hæfte for en tomgangsleje i op til 3 måneder regnet fra returneringsdatoen. Dette svarer til det almindelige opsigelsesvarsel og forudsætter at boligen har stået tom i perioden. Boligorganisationen har dog pligt til at søge at udleje returnerede boliger hurtigst muligt.



Tillæg til  
**Rammeaftale om udlejning**  
i perioden juli 2019 – juli 2023

**BL**  
DANMARKS  
ALMENE  
BOLIGER





## **Tillæg til Rammeaftale om udlejning i perioden juli 2019 - 2023**

Forelagt Samarbejdsforum den 27. marts 2020

Forelagt BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds, den 15. april 2020

Forelagt Socialudvalget den 6. maj 2020

Forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 11. maj 2020

Københavns Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds, indgår følgende aftale, som justerer Rammeaftalen om udlejning af almene boliger i perioden 1. juli 2019 – 1. juli 2023. Rammeaftalen, som ændret ved nærværende tillægsaftale, skal udmøntes konkret for alle familie- og ungdomsboliger i København ved aftaler med de enkelte boligorganisationer.

**9. marts 2020**

Sagsnummer  
2019-0335066

Dokumentnummer  
2019-0335066-23

## I. Aftalens formål

Pr. 1. juli 2019 indgik BL 1. kreds og Københavns Kommune "Rammeaftale om udlejning i perioden 1. juli 2019 - 1. juli 2023", som bl.a. skulle forebygge udpegning (og genudpegning) af udsatte boligområder i København. Aftalens primære redskab er fleksibel udlejning efter skærpede kriterier i udsatte boligområder (røde områder) og i de såkaldte risikoområder (orange/gule områder). De skærpede udlejningskriterier spejler kriterierne for udpegning af udsatte boligområder og giver fortrinsret til boligsøgende, der ved indflytning i boligområderne vil påvirke den statslige statistik positivt. Et boligområde kommer på listen over udsatte boligområder, hvis det opfylder to af de fire statslige kriterier.

Ved aftalens indgåelse var der tvivl om, hvorvidt boligorganisationerne udenfor udsatte boligområder kunne bede ansøgere om straffeattester som dokumentation for det fleksible udlejningskriterium, der giver fortrinsret til ikke-dømte. Dette kriterium blev derfor kun indført i udsatte boligområder, mens der i de såkaldte risikoområder, som var udfordret på antallet af dømte, blev sat bredt ind for at forhindre en negativ udvikling på øvrige parametre: ledighed, indkomst og uddannelse.

De første erfaringer med udlejning efter de skærpede udlejningskriterier i rammeaftalen viser, at det tager lang tid at leje boligerne ud, samtidig med at en del boligsøgende oplever, at de har svært ved at få en bolig i områderne. Derudover er udlejningen forbundet med store administrative omkostninger. Det er derfor et fælles ønske at åbne boligområderne mere op, så boligsøgende på ventelisterne fx ikke skal dokumentere indkomst og uddannelse for at komme i betragtning til en almen bolig, hvis området ikke er konkret udfordret på disse parametre.

Med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens nylige udmelding om, at det, efter en konkret vurdering, vil være muligt at bede om straffeattester som dokumentation for fleksibel udlejning - også udenfor de udsatte boligområder - har parterne fået et nyt redskab, som parterne ønsker at tage i anvendelse som en del af den forebyggende indsats.

Parterne vurderer, at en mere målrettet indsats for at nedbringe andelen af dømte i risikoområder, der er udfordret på dette parameter, vil give mulighed for en mindre stram styring på øvrige parametre. Hvis indsatsen i risikoområderne differentieres, så kun de kriterier, der matcher området aktuelle udfordringer, skal opfyldes, vil flere boliger blive tilgængelige for flere boligsøgende. Der opnås tillige en hurtigere og mere smidig udlejningsproces.

Samtidig vurderes det på baggrund af den generelt positive udvikling, der er sket i områderne i løbet af det seneste år, samt de erfaringer, der er høstet indtil nu, tilstrækkeligt, hvis risikovurderingen tager afsæt i, at et område skal være udfordret på to parametre for at blive udpeget som udsat boligområde.

Økonomiforvaltningen har opstillet prognoser ud fra hidtidig til- og fraflytning, som viser, at områderne, hvis de foreslåede justeringer

gennemføres, stadig vil udvikle sig positivt, så der ikke kommer nye udsatte boligområder i København. Udviklingen i områderne følges tæt i aftaleperioden.

Indsatsen i de udsatte boligområder og i de områder, der ikke er i risiko for at blive udpeget, videreføres uændret.

Parterne bemærker desuden, at der fortsat skal være skærpet fokus på boligplacering af flygtninge. Dette blandt andet for at undgå at flygtninge forbliver i kommunens midlertidige indkvartering - i overensstemmelse med Udlejningsaftalen (afsnit 7.2).

## **II. Afklaring af mulighederne for at bede om straffeattest i risikoområder**

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har vurderet, at der konkret kan være hjemmel til at bede om straffeattester som dokumentation for fleksibel udlejning også udenfor udsatte boligområder. Styrelsen antager, at det henset til retsvirkningerne af, at et boligområde defineres som et udsat boligområde, principielt må opfattes som sagligt at opstille et fortrins-kriterium, der spejler dømte-kriteriet, men bemærker, at spørgsmålet om hvorvidt kriterierne er saglige og proportionale altid skal vurderes konkret. I den forbindelse nævner Styrelsen, at kravet om saglighed og proportionalitet kan blive udfordret, hvis kriteriet fastsættes for et område, der hverken er udsat eller i risiko for at blive det.

Parterne har på denne baggrund gennemgået rammemodellens principper for, hvornår et boligområde vurderes at være i risiko, og justeret indsatsen, så boligsøgende ikke i større omfang end nødvendigt for at beskytte områderne mod udpegningskriterier, skal opfylde de skærpede kriterier.

## **III. Justering af trappetrinsmodellen - risikovurderingen**

Udlejningsaftalen opdeler almene boligområder med mindst 1.000 beboere i tre grupper illustreret ved den såkaldt trappetrinsmodel, som udtrykker områdets udfordringer på tre niveauer. Formålet er at udskille de boligområder, som er i risiko for statslig udpegningskriterium som udsatte. Risikoområderne placeres på trin 2 i modellen, hvor indsatsen bl.a. omfatter udlejning efter skærpede kriterier.

Modellen fastlægger en risikozone, som definerer, hvor tæt et område skal være på de enkelte kriterier for udpegningskriterium af udsatte boligområder, for at være i risiko.

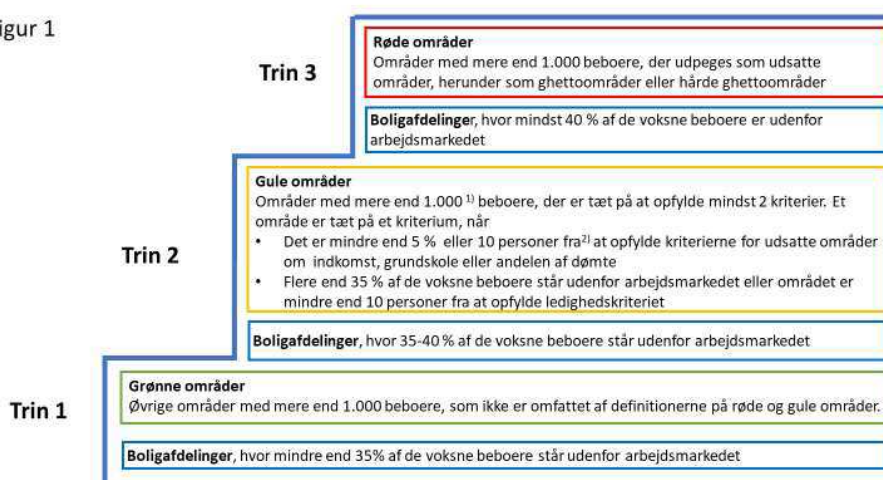
### **Parterne aftaler,**

1. At risikozonen i forhold til kriterierne om indkomst, uddannelse og andelen af dømte ændres, så et område ligger indenfor zonen, hvis det er 5 % eller mindre fra at opfylde det statslige udpegningskriterium *eller* hvis mindre end 10 personers tilflytning kan udløse en udpegningskriterium i forhold til det enkelte kriterium.

- Muligheden for at se på antal personer er primært relevant i forhold til dømte-kriteriet, hvor andelen dækker over et meget lille antal personer.
2. At risikozonen i forhold til kriteriet om tilknytning til arbejdsmarkedet ændres, så et område ligger indenfor zonen, hvis andelen af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet overstiger 35 pct. (5 procent-point fra det statslige kriterium) *eller* hvis området er mindre end 10 personer fra at opfylde kriterieværdien.
- Baggrunden er, at kommunens fremskrivninger viser, at nogle områder vil udvikle sig negativt, hvis grænsen sættes som for de øvrige kriterier.
3. At kun områder, der er i risiko for at opfylde to af de fire statslige kriterier for udpeging af udsatte boligområder placeres på trin 2.
- Ændringen afspejler, at et område skal opfylde to kriterier for at blive udpeget som udsat.
  - Konkret betyder justeringen, at flere områder defineres som grønne. Det drejer sig om områder, som er tæt på eller overskrider et enkelt kriterium (typisk andelen af dømte), men er udenfor risikozonen i forhold til de øvrige tre kriterier (ledighed, uddannelse og indkomst), og derfor ikke er i risiko for at blive udpeget som udsat.
  - Som konsekvens udgår sondringen mellem "orange områder", der er tæt på at opfylde to kriterier, og "gule områder", der er tæt på eller opfylder ét kriterium. Alle områder på trin 2 vil fremover være tæt på at opfylde to kriterier og blive betegnet som gule.

Den nye trappetrinsmodel ser således ud:

Figur 1



Note <sup>1)</sup>: Transport- og Boligministeriet monitorerer på 27 boligområder i København, der i 2010 var alment ejet og havde 1.000 beboere. Områderne Ågård og Händelsvejområdet havde i 2019 mindre end 1.000 beboere og er derfor ikke aktuelt i risiko. Hvis befolkningstallet ændrer sig, så antallet nærmer sig 1.000, og områderne ligger indenfor risikozonen på mindst to kriterier, kan Samarbejdsforum konkret beslutte, at områderne skal sidestilles med gule boligområder.

Note <sup>2)</sup>: Risikozonen, som definerer de gule områder med mindst 1.000 beboere, fastlægges således:

- Ledighed > 35,0 % eller mindre end 10 personer fra at opfylde kriterieværdien (40 %)
- Uddannelse > 57,0 % eller mindre end 10 personer fra at opfylde kriterieværdien (60 %)
- Indkomst < 57,8 % eller mindre end 10 personer fra at opfylde kriterieværdien (55 %)
- Dømte ≥ 1,93 % eller mindre end 10 personer fra at opfylde kriterieværdien (tre gange landsgennemsnittet - i 2019 2,03)

#### **IV. Justering af den fleksible udlejning efter skærpede kriterier på trin 2**

##### **Parterne aftaler,**

1. At udlejning efter skærpede kriterier på trin 2 lempes, så boligøgende kun skal dokumentere at opfylde de skærpede kriterier, som modsvarer områdets aktuelle udfordringer.
  - Da et område skal give udslag på to parametre for at blive placeret på trin 2 i modellen, jf. afsnit II ovenfor, vil tilflyttere til gule områder altid skulle opfylde mindst to af de skærpede kriterier.
  - Hvis et område fx er tæt på at opfylde (indenfor risikozonen) uddannelses-kriteriet og indkomst-kriteriet, skal tilflyttere dokumentere uddannelse og indkomst, men ikke (som hidtil) dokumentere beskæftigelse.
2. At det skærpede udlejningskriterium om fortrinsret for ikke-dømte indføres på trin 2 i trappetrinsmodellen på lige fod med de øvrige skærpede udlejningskriterier.
  - Der skal kun fremvises straffeattester i områder på trin 2, som opfylder eller er tæt på at opfylde (indenfor risikozonen) dømte-kriteriet.
  - Der skal kun fremvises straffeattester i områder på trin 2, der er i risiko for statslig udpegning som udsatte boligområder, hvilket kræver udslag på to parametre.
3. At parterne vil have særligt fokus på mulighederne for en mere smidig administration af indkomstkriteriet, når rammeaftalen skal genforhandles i 2023.
  - Udlejning efter de skærpede udlejningskriterier påfører boligorganisationerne en stor opgave med gennemgang af dokumentationen. Parterne har noteret sig, at gennemgangen af dokumentationen for indflytternes indkomst er særligt tidskrævende.
  - Såfremt det statslige kriterium for udpegning af udsatte boligområder ændres i aftaleperioden, kan der i regi af Samarbejdsforum aftales justeringer af udlejningskriteriet for den resterende periode, jf. rammeaftalens pkt. 15.

Bilag: Opdateret bilag om fleksibel udlejning

## **V. Boligsocial anvisning i de gule områder**

Der er i gule områder boligsocial anvisning til hver 3. ledige bolig. Dog reduceres anvisningen til 2/9 det første år efter, at et område går fra rød til gul kategori.

I overgangsfasen mellem den eksisterende og den justerede aftale fastholdes 2/9 desuden som anvisningsgrad i afdelinger, der iflg. de opdaterede data ville være orange efter den hidtidige aftale. Det drejer sig konkret om boligområderne Lundevænget/Ryparken II og Gadelandet/Husumgård.

Dette afbalancerer to hensyn. Dels hensynet til gradvis at implementere boligsocial anvisning i områder, som er gået fra en status som særligt skærmet, og dels hensynet til behovet for at sikre boliger til rådighed for målgrupper med akutte boligsociale behov.

Det i udlejningsaftalen beskrevne forsigtighedsprincip i forbindelse med kommunal anvisning til gule områder gælder fortsat. Der vil derfor fortsat ikke blive leveret ommærkningsboliger i gule områder, ligesom der i disse områder ikke etableres deleboliger.

Socialforvaltningen vil også fortsat sikre, at der til ledige boliger i gule områder ikke anvises borgere i udslusning fra afsoning eller i exit-forløb. Kommunen har en forpligtelse til at sikre sådanne forløb, men vil sikre sig, at disse borgere anvises i andre områder.





09-03-2020

Sagsnr.  
2020-0009630Dokumentnr.  
2020-0009630-1

## Fælles rammer for aftaler om fleksibel udlejning af almene familieboliger i perioden 1. juli 2019 – 1. juli 2023.

### I. Baggrund

Udlejningsaftalen mellem Københavns Kommune og BL 1. kreds sætter rammerne for udlejning af almene familieboliger i København. Det overordnede mål er at sikre velfungerende boligområder og tilgodese forskellige målgruppers behov for en bolig. Herudover skal Udlejningsaftalen håndtere nye udfordringer, der følger af regeringens parallelsamfundsaf tale og den opfølgende lovgivning, som trådte i kraft (delvist) den 1. december 2018.

#### *Fleksibel udlejning*

Fleksibel udlejning indebærer, at boligsøgende på ventelisten, der opfylder visse kriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet. De københavnske erfaringer viser, at fleksibel udlejning er et effektivt redskab til at styre indflytningen i almene familieboliger og sikre boligområder i social balance samtidig med, at boligsociale opgaver løses.

Kriterierne og andelen af fleksibel udlejning fastlægges ved aftale mellem kommunen og den enkelte boligorganisation indenfor de i Udlejningsaftalen fastlagte fælles rammer, som gennemgås nedenfor. Erfaringerne med fleksibel udlejning drøftes løbende i Samarbejdsforum for at sikre ensartet praksis på tværs af boligorganisationer. Samarbejdsforum kan efter behov beslutte at justere og udbygge nærværende bilag med supplerende fortolkningsbidrag m.v., hvis der opstår nye spørgsmål i aftaleperioden.

Den indbyrdes prioritering af flere mulige kriterier fastlægges præcist i den konkrete udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationen. Såfremt beboersammensætningen i afdelingen eller boligområdet ændrer sig væsentligt, kan boligorganisationen optage forhandling med forvaltningen om at ændre på den indbyrdes prioritering af kriterierne.

### II. Trappetrinsmodellen

Udlejningsaftalen inddeler alle familieboligafdelinger i tre grupper efter en såkaldt 'trappetrinsmodel', som udtrykker en familieboligafdelings udfordringer på tre niveauer.

Formålet med trappetrinsmodellen er at udskille de forholdsvis få boligafdelinger, som har særlige udfordringer og derfor behov for en

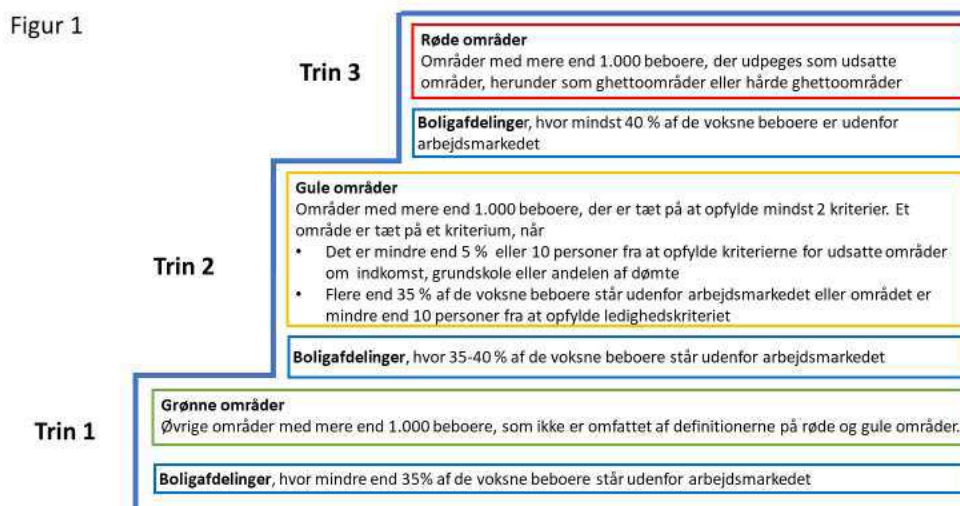
særligt fokuseret udlejning – afdelinger på trin 2 og 3. Udfordringerne kan være på boligområde- eller afdelingsniveau. Trin 1 i modellen rummer også de mere robuste familieboligafdelinger, som danner rammen om mange forskellige menneskers hverdag.

Hvis en familieboligafdeling ligger i et område med mange almene boliger og mindst 1.000 beboere, ses først på, om der i området under ét er særlige udfordringer (områdeperspektiv). Målestokken er her de i almenboligloven § 61 a., stk. 2 nævnte kriterier for udpegning af udsatte boligområder, dvs. beboernes tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, uddannelsesniveau og indkomst samt andelen af beboere, der er dømt for visse lovovertrædelser.

Hvis boligafdelingen ikke indgår i et område, som er - eller er tæt på at blive - udpeget som udsat boligområde, vurderes beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling (afdelingsperspektiv). Her ses på de voksne beboeres tilknytning til arbejdsmarkedet.

De fleksible udlejningskriterier og omfanget af fleksibel udlejning varierer, dels afhængig af den enkelte boligafdelings indplacering på et af de tre trin, dels afhængig af, om afdelingens udfordringer er på område- eller på afdelingsniveau.

Figur 1. Trappetrinsmodel



Fleksibel udlejning bliver på trin 2 og 3 brugt målrettet til at imødegå ghettodannelse i et boligområde med mange almene boliger (områdeperspektiv) og samtidig sikre, at beboersammensætningen er karakteriseret ved, at mange beboere er i arbejde eller under uddannelse (afdelingsperspektiv). På mellemtrinnet (trin 2) har indsatsen et forebyggende sigte, mens indsatsen på trin 3 skal styrke afdelingerne og så hurtigt som muligt flytte dem til et lavere trin i modellen.

Bilag 1.0 – 1.1 Flexibel udlejning

Trin 1, der som nævnt rummer de mest robuste familieboligafdelinger, baserer sig på almindelig anciennitetsbestemt ventelisteudlejning. Fokus er her på, at alle uanset social baggrund skal have mulighed for at bo i en almen familiebolig i København. Fleksibel udlejning er her et supplement til almindelig ventelisteudlejning og boligsocial anvisning, som boligorganisationen indenfor nærmere fastsatte grænser kan vælge til.

### **1. Udfordringer på områdeniveau (områdeperspektiv, jf. almenboliglovens § 61 a).**

Transport- og Boligministeriet monitorerer løbende på et antal boligområder i København. Et *boligområde* defineres i denne forbindelse som fysisk sammenhængende matrikelnumre, der i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og aktuelt har mindst 1.000 beboere, jf. almenboliglovens § 61 a. stk. 3. Hvert år den 1. december offentliggør ministeriet en liste over *udsatte*<sup>1</sup> boligområder, som karakteriseres ved yderligere at opfylde to af de fire i almenboliglovens § 61 a., stk. 1 oplyste kriterier:

1. Andelen af beboere 18 – 64 år uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse overstiger 40 % (opgjort som gennemsnit over to år)
2. Andelen af dømte for visse lovovertrædelser udgør mindst 3 x landsgennemsnittet målt over to år, aktuelt 2,03 % (listen pr. 1. december 2019)
3. Andelen af beboere 30 – 59 år kun med grundskoleuddannelse overstiger 60 %
4. Gennemsnitlig bruttoindkomst for skattepligtige 15 – 64 årige (excl. uddannelsessøgende) udgør mindre end 55 % af regionsgennemsnit.

Familieboligafdelinger, der udpeges som udsatte boligområder indplaceres på **trin 3** i trappetrinsmodellen. Øvrige ”store” boligområder, vurderes ud fra, hvor tæt de er på at blive udpeget som udsat boligområde. Hvis et område ligger indenfor den i udlejningsaftalen definerede risikozone, indplaceres afdelingerne på **trin 2**. Ellers indplaceres de enkelte boligafdelinger i trappetrinsmodellen ud fra et afdelingsperspektiv, jf. herom afsnit 2 nedenfor.

---

<sup>1</sup> Ministeriet offentliggør samtidig lister over ghettoområder og hårde ghettoområder. Et ghettoområde er et udsat boligområde, som opfylder det supplerende kriterie om ikke vestlig baggrund i § 61 a. stk. 2. Ved udpegningen i 2018 og 2019 var der sammenfald mellem udsatte områder og ghettoområder i København. Et hårdt ghettoområde er et udsat boligområde, som i fire år (fem år i en overgangsperiode) har opfyldt betingelserne for at være en ghetto.

Tabel 1. Oversigt over vurderingen på områdeniveau

Trin 1: Grønne områder (områder som ikke er gule/røde)	Trin 2: Gule områder (i risiko for statslig udpegning)	Trin 3: Røde områder (statslig udpegning)
<b>Særlige karakteristika for områder med min. 1.000 beboere:</b>		
Familieboligafdelinger, som <b>ikke er i risiko for at komme på listen</b> over udsatte boligområder.	Familieboligafdelinger <b>i risiko for at komme på listen</b> over udsatte boligområder.	Familieboligafdelinger <b>på listen</b> over udsatte boligområder.
1. Området er <b>ikke tæt på</b> at opfylde mindst to af kriterierne i § 61 a. stk. 1 nr. 1 - 4 (ikke udpeget og udenfor risikozonen, der definerer gule områder, ift. ledighed, indkomst, uddannelsesniveau og andelen af dømte)	1. Området er <b>tæt på</b> at opfylde mindst to af de fire grundkriterier i § 61 a. stk. 1 nr. 1 – 4.  <b>Risikozonen for de enkelte kriterier:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ledighed &gt; 35,0 % <i>eller</i> mindre end 10 personer fra 40 %</li> <li>- Uddannelse &gt; 57,0 % <i>eller</i> mindre end 10 personer fra 60 %</li> <li>- Indkomst &lt; 57,8 % <i>eller</i> mindre end 10 personer fra 55 %</li> <li>- Dømte ≥ 1,92 % <i>eller</i> mindre end 10 personer fra kriterieværdien (tre gange landsgennemsnittet - i 2019 2,03 %).</li> </ul>	Området <b>opfylder</b> mindst to af de fire grundkriterier i § 61 a. stk. 1 nr. 1 – 4 (statslig udpegning).
<b>Udlejningsfokus:</b>		
- Afhænger af beboernes arbejdsmarkedstilknytning i den enkelte boligafdeling – se afsnit 2 nedenfor.	- Forebygge udpegning som udsat boligområde.	- Statusskifte fra udsat boligområde (herunder ghettoområder og hårde ghettoområder) til ikke-udsat boligområde.
<b>Udlejningstyper</b>		
Afhænger af beboernes arbejdsmarkedstilknytning i den enkelte boligafdeling – se tabel 2 nedenfor.	Ingen alm. ventelistedulejning.	Ingen alm. ventelistedulejning.
	Obligatorisk fleksibel udlejning (iht. udlejningsaftalen).	Obligatorisk fleksibel udlejning (iht. almenboliglovens § 60 stk. 4).
	Boligsocial anvisning (3/9) <sup>2</sup> subsidiært, hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, fleksibel udlejning.	Ingen boligsocial anvisning.

Note <sup>2</sup>: Hvis et område udgår af listen over udsatte boligområder (rød kategori), og kategorien i den forbindelse ændres til gul, indføres anvisningen gradvist, så der det første år er 2/9 boligsocial anvisning. Herefter øges andelen til 3/9.

Tilsvarende gælder for områder, der ved tillægsaftalens ikrafttræden skifter kategori fra orange (iflg. tidligere aftale) til gul (ifølge ny aftale), at den mindre anvisning (2/9) bibeholdes det første år. Først herefter øges andelen til 1/3. Det drejer sig konkret om boligområderne Lundevænget/Ryparken II og Gadelandet/Husumgård.

## 2. Udfordringer på afdelingsniveau (afdelingsperspektiv).

Afdelinger i *grønne områder*, jf. afsnit 1. ovenfor, samt afdelinger, der er beliggende udenfor de områder med mindst 1.000 beboere, som ministeriet monitorerer på, indplaceres i trappetrinsmodellen ud fra beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling (afdelingsperspektiv).

Tabel 2. De tre trin ud fra et afdelingsperspektiv

Trin 1	Trin 2	Trin 3
Andel af beboere i aldersgruppen 18 år plus, der står udenfor arbejdsmarkedet, målt i procent af alle beboere i samme aldersgruppe.		
< 35,0 %)	35,0 – 39,9 %	≥ 40,0 %
Udlejningsfokus		
<i>Boliger til alle</i> - Borgere på overførselsindkomst og andre med behov for en billig bolig skal have mulighed for at bosætte sig i denne del af boligmassen – både med og uden kommunens hjælp.  <i>Social balance</i> - Fastholdes.	<i>Social balance</i> - Forebygge, at der opstår en for stor koncentration af beboere på overførselsindkomst i afdelingen.	<i>Social Balance</i> - Styrke beboersammensætningen, så afdelingen kan rykkes til et lavere trin i modellen.
Udlejningstyper		
Alm. ventelistedulejning - mindst 2/9.	Ingen alm. ventelistedulejning.	Ingen alm. ventelistedulejning.
Fleksibel udlejning - kan tilvælges højst 1/3.	Obligatorisk fleksibel udlejning (i.h.t. Udlejningsaftalen).	Obligatorisk fleksibel udlejning (i.h.t. udlejningsaftalen).
Boligsocial anvisning (1/3) - subsidiært, hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, alm. ventelistedulejning.	Boligsocial anvisning (2/9) - subsidiært, hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, fleksibel udlejning.	Ingen boligsocial anvisning.

Omfanget af fleksibel udlejning afhænger af beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling, jf. bilag 1.1 som illustrerer ”udlejningshjulene” på de tre trin, herunder boligorganisationens muligheder for at vælge fleksibel udlejning til og fra.

## 3. Ændring af kategorier i aftaleperioden

Nye udsatte boligområder kan blive udpeget i aftaleperioden, mens andre områder kan udgå af listen.

Hvis nye boligområder udpeges som udsatte boligområder overgår familieboligafdelingerne i området *umiddelbart* til udlejning efter principperne på trin 3.

Trin 2 genberegnes hvert år, når listen over udsatte boligområder foreligger. Hvis et område, som er udgået af listen, ligger indenfor den genberegnete ”risikozone”, er det principperne på trin 2, der skal udlejes efter fremadrettet. Hvis det ikke er tilfældet, indgår kommunen og boligorganisationen aftale efter principperne på trin 1.

Kategoriseringen af boligafdelinger revurderes i Samarbejdsforum midtvejs i aftaleperioden i forbindelse med nøgletalsmålingen i 2021.

### **III. Målrettede fleksible kriterier på de tre trin**

For at sikre størst mulig gennemsigtighed for boligsøgende og ensartet administration på tværs af boligorganisationer er der i Udlejningsaftalen aftalt kriterier for fleksibel udlejning, fælles fortolkningsbidrag og krav til dokumentation. Da udlejningsfokus er forskelligt på de tre trin, varierer de fleksible kriterier efter udfordringens karakter, jf. nedenfor. De forskellige kriterier stiller krav om forskellige former for dokumentation for, at betingelsen er opfyldt.

Hvor flere ansøgere på ventelisten opfylder det relevante kriterium, prioriteres den ansøger, som opfylder kriteriet og har længst anciennitet på ventelisten.

På alle tre trin kan boligorganisationen i udlejningsaftalen med kommunen udpege op til 5 % af familieboligerne i hver afdeling til udlejning efter handicapkriteriet (C-kriteriet), jf. afsnit IV, C.1 nedenfor. Ansøgere efter dette kriterium skal tillige - i samme omfang som øvrige ansøgere - opfylde de fleksible kriterier, der følger af udlejningshjulet for pågældende afdeling.

#### **1. Flexible kriterier på trin 1**

København skal være en by for alle. Ny lovgivning betyder, at personer på offentlige ydelser fremover ikke har adgang til billige boliger, der er beliggende i udsatte boligområder. Det er derfor et mål, at borgere på overførselsindkomst og andre med behov for en billig bolig har mulighed for at bosætte sig andre steder i boligmassen (trin 1).

Almindelig anciennitetsbestemt ventelisteudlejning på trin 1 sikrer lige adgang til en bolig for alle, der er skrevet på venteliste. På trin 1 kan fleksibel udlejning tilvælges af boligorganisationen som supplement til almindelig ventelisteudlejning og boligsocial anvisning. Muligheden for at udleje efter fleksible kriterier er dog reguleret i forhold til omfang og kriterier, jf. målsætningen om, at alle skal kunne bo i en almen familiebolig.

Bilag 1.0 – 1.1 Flexibel udlejning

Samtidig giver boligsocial anvisning kommunen mulighed for at hjælpe flygtninge og borgere med sociale problemstillinger til en bolig, de kan betale. I det omfang kommunen ikke måtte udnytte sin anvisningsret, er det andelen af almindelig ventelisteudlejning, der øges.

På trin 1 skelnes mellem A- og B-kriterier, jf. gennemgangen nedenfor. A-kriterierne giver fortrinsret til personer i arbejde og under uddannelse og kan på trin 1 bruges til at fastholde en fortsat socialt bæredygtig beboersammensætning.

B-kriterier, der tilgodeser seniorer og personer med boligbehov udløst af skilsmisse eller samlivsophør, skal understøtte en målsætning om fleksibilitet på boligmarkedet, så borgere i visse livssituationer - trods generelt lange ventelister - kan få opfyldt deres boligbehov indenfor en kortere tidsramme.

Det er op til den enkelte boligorganisation at vælge mellem A- og B-kriterier ud fra lokale forhold. På trin 1 kan udlejning efter A-kriterier højst udgøre 2/9 af de ledige boliger. Den samlede andel af fleksibel udlejning efter A-/og eller B-kriterier kan højst udgøre 3/9.

## **2. Fleksible kriterier på trin 2**

Som nævnt skal indsatsen på trin 2 forebygge, at området/afdelingerne rykker op på trin 3, dvs. kommer på listen over udsatte boligområder eller i kategorien 40 plus.

Udlejningsaftalen udelukker derfor almindelig ventelisteudlejning på trin 2. I det omfang kommunen ikke måtte udnytte sin anvisningsret til ledige boliger m.v., vil det derfor betyde, at andelen af fleksibel udlejning øges.

De fleksible kriterier afhænger af udfordringens karakter:

- *Udfordringen er på områdeniveau*  
Udlejningen skal her forhindre, at området udpeges som udsat boligområde. Der udlejes derfor efter *skærpede fleksible kriterier*, idet indsatsen differentieres afhængig af områdets konkrete udfordringer. Hvis det er kriterierne om andel af dømt og lav indkomst, der bringer området i risiko for statslig udpegning, skal indflytterne fremlægge straffeattester og dokumentere en indkomst mindst svarende til regionsgennemsnittet, (de skærpede kriterier 2 og 4, jf. afsnit IV, D. nedenfor). Kriterierne skal opfyldes af alle kommende beboere i den relevante aldersgruppe.
- *Udfordringen er på afdelingsniveau (35,0 – 39,9 %)*  
Udlejningen skal her sikre, at en høj andel af afdelingens beboere er i beskæftigelse eller under uddannelse. Der udlejes efter

A-kriterier for at forhindre, at afdelingen kommer i kategorien 40 plus, som er karakteriseret ved, at mindst 40 % af beboerne er uden for arbejdsmarkedet.

### **3. Fleksible kriterier på trin 3**

På trin 3 skal indsatsen sikre, at afdelingerne så hurtigt som muligt rykker til et lavere trin. Derfor er der 100 % fleksibel udlejning. Ligesom på trin 2 afhænger kriterierne af, om udfordringen er på område-niveau (udsat boligområde) eller afdelingsniveau (40 plus):

#### *a. Udsatte boligområder*

Det fremgår af almenboliglovens § 60 stk. 4, at fleksibel udlejning er obligatorisk i udsatte boligområder ved udlejning til boligsøgende på ventelisten. Udlejning af familieboliger skal her ske efter særlige af kommunen fastsatte kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier, med henblik på at styrke beboersammensætningen i området. Kriterierne er fastlagt i Udlejningsaftalen.

Fokus er på, at området så hurtigt som muligt skal skifte status fra udsat boligområde til ikke at være et udsat boligområde, og at undgå hårde ghettoområder. Udlejningsaftalen fastlægger fire *skærpede fleksible kriterier* for udsatte boligområder, som skal opfyldes af alle kommende beboere i den relevante aldersgruppe. Indsatsen skal styrke området på alle parametre og er således uafhængig af hvilke kriterier, der konkret har ført til, at området er udpeget som udsat.

De skærpede kriterier gennemgås nedenfor i afsnit IV. D. De supplerende krav rettes mod såvel ansøger som andre voksne, der skal bo i boligen. Boligsøgende, der ikke opfylder de skærpede betingelser, vil være henvist til at søge boligtilbud i en af byens øvrige boligafdelinger (trin 1).

#### *b. Boligafdelinger i kategorien 40 plus*

Der udlejes efter A-kriterier for at sikre, at indflytningen ved genudlejning bidrager til at øge andelen af beboere, der enten er i arbejde eller under uddannelse. Fokus er på, at afdelingen skal rykke til et lavere trappetrin.

### **IV. Uddybende gennemgang af kriterier med fortolkningsbidrag**

Samlet gælder, at ansøger skal dokumentere at opfylde kriteriet på tidspunktet for boligens overtagelse.

#### **A.1 Personer i arbejde**

Kriteriet ”arbejdsmarkedstilknytning” prioriterer ansøgere fra boligorganisationernes venteliste, der har fast arbejde. Kriteriet kan på den ene side tiltrække personer på arbejdsmarkedet fra andre kommuner, og på den anden side fastholde kommunens egne borgere med



arbejdsmarkedstilknytning, som har en bolig, der ikke opfylder husstandens aktuelle behov, eller som blot ønsker at flytte.

*Udlejningskriterier:*

Fortrinsret for ansøgere på boligorganisationens venteliste, der kan dokumentere, at de eller deres ægtefælle/samlevende har fast arbejde

*Fortolkningsbidrag "Fast arbejde"*

- Ansøger eller dennes ægtefælle/samlevende skal have fast arbejde.
- Hvis ansøger, som er opnoteret på ventelisten, ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den person, som flytter med og opfylder kriteriet, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at de samlevende har haft fælles folkeregisteradresse i to år.
- Beskæftigelsen skal have et omfang på mindst 25 timer inkl. frokost om ugen. I røde områder og i gule områder, hvor lav indkomst er en risikofaktor, er der skærpede krav til indkomstniveauet, jf. afsnit IV.D nedenfor).
- Fast stilling med offentligt tilskud, f.eks. fleksjob, sidestilles med andet arbejde. En ansøger i fleksjob vurderes efter det timetal, som kommunen supplerer op til. Dvs. hvis der arbejdes 15 timer om ugen, og kommunen supplerer lønnen op til 30 timer, så betragtes dette fleksjob som arbejde i 30 timer om ugen. Fleksjob bør dokumenteres med kopi af tre måneders lønsedler og/eller ansættelseskontrakt samt dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob.
- Hvis en boligsøgende i uopsagt stilling er på forældreorlov og forventer at genoptage arbejdet i samme omfang som hidtil, når orloven slutter, er det timeantallet for denne stilling, der afgør, om vedkommende opfylder kriteriet om fast arbejde.
- Projektansættelser/midlertidige ansættelsesforhold gennem en periode på to år med et eller flere slip på ikke over tre måneder i alt vil efter omstændighederne kunne sidestilles med fast arbejde.
- En elevstilling anses ikke for fast arbejde, men elever kan være omfattet af kriteriet for uddannelsessøgende, jf. nedenfor pkt. pkt. 2.

*Krav til dokumentation*

- Lønmodtagere skal fremlægge dokumentation for, at de er i arbejde på overtagelsestidspunktet, i form af ansættelseskontrakt og de seneste tre måneders lønsedler.
- Hvis der ikke kan fremlægges tre måneders lønsedler, skal dokumentationen vise, at ansættelsen påbegyndes senest på datoen for overtagelse af boligen.

- Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering samt omsætning i seneste regnskabsår.
- Fælles folkeregisteradresse gennem to år med en samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

## A.2 Unge under uddannelse

Flere unge, som er under uddannelse, forventes at kunne have en positiv indflydelse på det sociale liv i boligafdelingerne. Målet er, at de unge opnår en tilknytning til boligområdet, så de får lyst til at blive boende, når de kommer i arbejde efter endt uddannelse.

### *Udlejningskriterium:*

Fortrinsret for unge ansøgere på ventelisten, der kan dokumentere, at de selv eller deres samlever/ægtefælle er under uddannelse

Fortolkningsbidrag ”under uddannelse”:

- Målgruppen er unge ansøgere, der kan dokumentere, at de eller deres samlever/ægtefælle er under uddannelse og tilhører den berettigede personkreds i forhold til almene ungdomsboliger.
- Hvis ansøger, som er opnoteret på ventelisten, ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den person, som flytter med og opfylder kriteriet, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at de samlevende har haft fælles folkeregisteradresse i to år.
- Uddannelsen skal være SU-berettiget eller omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Den boligsøgende skal modtage undervisning i et omfang, der berettiger til SU.

### *Krav til dokumentation*

- Dokumenteres ved fremlæggelse af dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning.
- Kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Studiekort udgør ikke tilstrækkelig dokumentation, da de typisk udstedes for ganske lang tid ad gangen.
- Hvis uddannelsen ikke er påbegyndt, f.eks. på grund af ferieperiode, skal dokumentationen vise, at uddannelsen påbegyndes senest på datoen for boligens overtagelse.
- Fælles folkeregisteradresse gennem to år med en samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

## B.1 Seniorer

Målet er at give kommunens ældre borgere mulighed for at blive i byen, når deres boligbehov ændrer sig. Målgruppen er par og enlige i kommunen, der har nået den alder, hvor børnene typisk er flyttet hjemmefra.

### *Udlejningskriterium:*

Fortrinsret for ansøgere på ventelisten, som er over 62 år, og frigiver en anden bolig i kommunen.

### *Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:*

#### *”i kommunen”*

- Ansøgeren eller dennes ægtefælle/samlevende skal have fast bopæl i kommunen, hvilket dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Ansøgeren skal være fyldt 62 år, hvilket f.eks. kan dokumenteres ved fremlæggelse af kopi af sygesikringsbevis og billedlegitimation.

## B.2 Personer med behov for en bolig ifm. skilsmisse/samlivsophævelse m.v.

Målet er at tilgodese ansøgere på ventelisten med bopæl i kommunen, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt parforhold har behov for hurtigt at få en anden bolig, men ikke opfylder betingelserne for at få anvist en bolig gennem kommunens boligsociale anvisning.

Boligorganisationen kan i medfør af udlejningsbekendtgørelsen § 8 selvstændigt beslutte, at boligsøgende, som fraflytter en bolig i boligorganisationen på grund af separation, skilsmisse eller brudt parforhold, har fortrinsret (med respekt af børnefamiliernes fortrinsret til store boliger i § 4) til ledige boliger i boligorganisationens afdelinger i den pågældende kommune i op til et år, hvis den boligsøgendes barn under 18 år fortsat bor hos den anden af forældrene i en af boligorganisationens afdelinger i kommunen.

Kriteriet i denne aftale giver boligorganisationerne mulighed for at tilgodese skilsmisseramte m.v. i kommunen generelt, uanset om de har børn, og uanset om de kommer fra en almen eller en privatejet bolig.

### *Udlejningskriterium:*

Ansøgere på ventelisten, bosat i kommunen, der i forbindelse med separation, skilsmisse eller brudt parforhold har behov for hurtigt at få en ny bolig, kan gives fortrinsret til en bolig, i indtil et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse.

*Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:*

*”Separation/skilsmisses/brudt parforhold”*

- Ansøgeren skal have ansøgt indenfor det seneste år efter separation/skilsmisses/samlivsophævelse. Dokumenteres ved fremlæggelse af skilsmisses/separations-papirer eller bopælsattest.
- Fortrinsretten er kun gældende i ét år efter datoen for skilsmisses/separation/samlivsophævelse.
- Hvis parterne ikke har været gift, skal der foreligge dokumentation for, at de har haft fælles bopæl i mindst to år forud for samlivsophævelsen. Dette dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

*”I kommunen”*

- Den pågældende skal før skilsmissen have haft adresse i Københavns Kommune. Det dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

### **C.1 Personer med et familiemedlem, der har et handicap**

Kriteriet skal målrette udlejningen af tilgængelighedsboliger til personer på ventelisten med særligt behov for en bolig af denne type.

Fortrinsretten gives til boliger, der med støtte fra Landsbyggefonden er indrettet som tilgængelighedsboliger som led i en af Landsbyggefonden godkendt helhedsplan, jf. almenboliglovens § 91. Boligorganisationen kan udpege op til 5 % af familieboligerne i hver afdeling, til udlejning efter dette kriterium.

Udlejning af de udpegede tilgængelighedsboliger følger det almindelige udlejningshjul og afdelingens indplacering i trappetrinsmodellen. Det betyder, at der også til disse boliger stilles krav om fleksibel udlejning, herunder efter skærpede fleksible kriterier, når afdelingen ligger i et gult eller rødt område.

*Udlejningskriterium:*

Fortrinsret for ansøgere på ventelisten med et familiemedlem i husstanden, der har et handicap og et heraf følgende behov for en tilgængelighedsbolig.

*Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:*

- Et medlem af husstanden skal have et handicap og et heraf følgende behov for en tilgængelighedsbolig.
- Den pågældendes behov for en bolig af denne type dokumenteres ved fremlæggelse af erklæring fra kommunens handicapcenter.

#### **D. Skærpede fleksible kriterier**

I røde og gule områder udlejes efter skærpede fleksible kriterier. De skærpede kriterier skal opfyldes *både* af den på ventelisten opnoterede ansøger og af *øvrige* personer i den relevante aldersgruppe (kriterierne retter sig mod forskellige aldersgrupper, jf. nedenfor), som i forbindelse med overtagelsen planlægger at flytte ind i boligen.

For at komme i betragtning til en bolig i disse områder, skal ansøger grundlæggende oplyse hvilke personer, der planlægger at flytte ind i boligen, og hvilken alder, de har. Alder dokumenteres for hver kommende beboer ved fremsendelse af kopi af pas – alternativt kopi af sygesikringsbevis og anden billedlegitimation.

For at opnå boligtilbud skal ansøger yderligere dokumentere, at følgende betingelser er opfyldt:

1. Alle kommende beboere i aldersgruppen 18 - 64 år er enten i beskæftigelse eller under uddannelse.

Ved afgørelsen af, om en kommende beboer er i fast arbejde eller under uddannelse, finder de i afsnit A.1 – A.2 ovenfor nævnte fortolkningsbidrag og dokumentationskrav tilsvarende anvendelse.

2. Ingen af de kommende beboere er indenfor indeværende og de forudgående to kalenderår dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

*Krav til dokumentation m.v.:*

- Straffeattest fremlægges for kommende beboere, som er fyldt 15 år.
- Den dataansvarlige almene boligorganisation skal sikre, at krav i databeskyttelsesforordningen til behandling af personoplysninger er opfyldt.

3. Alle kommende beboere i aldersgruppen 30-59 år har en uddannelse over grundskoleniveau, der er taget eller godkendt i Danmark. Uddannelsen skal være færdiggjort senest 30. september i forudgående kalenderår.

*Krav til dokumentation:*

- Uddannelsesniveau dokumenteres ved eksamensbevis.
- Hvis uddannelsen er taget i et andet land, skal det tillige dokumenteres, at uddannelsen er godkendt i Danmark.
- Uddannelsesguiden (ug.dk) oplister alle anerkendte uddannelser i Danmark.

4. Alle kommende beboere i alderen 15-64 år har aktuelt - og har i det forudgående kalenderår haft - en gennemsnitlig bruttoindkomst svarende til mindst 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen. Kriteriet gælder kommende beboere, som ikke er uddannelsessøgende. Beløbet justeres årligt og udgør i 2020 kr. 19.890 pr. måned.

*Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:*

- Bruttoindkomst dokumenteres ved årsopgørelse og lønsedler.
- Indkomsten skal kun dokumenteres af kommende beboere, som er skattepligtige i Danmark. Kriteriet tager udgangspunkt i, at de aktuelt er skattepligtige i Danmark og har været det i hele det forudgående år.
- Hvis en kommende beboer kun har været skattepligtig i Danmark en del af det forudgående år, og dette kan dokumenteres, er det alene indkomsten i denne periode, der skal dokumenteres.
- Selvstændige erhvervsdrivende, som kan have vanskeligt ved at dokumentere deres aktuelle indkomst, vil efter omstændighederne kunne komme i betragtning til en bolig, hvis de kan fremlægge en årsopgørelse for det foregående kalenderår, som opfylder indkomstkriteriet, og hvor indkomsten stammer fra den selvstændige virksomhed.

## **V. Mulighed for lokal tilpasning af kriterierne m.v.**

Forvaltningen og den enkelte boligorganisation bør som hidtil have mulighed for i begrænset omfang at tilpasse udlejningskriterierne til lokale forhold, når de konkrete aftaler mellem boligorganisation og kommune skal indgås.

Herunder kan det vedtages at lade personer, der bor i et sammenhængende boligområde bestående af flere boligafdelinger indenfor samme boligorganisation, få fortrinsret forud for personer, der ikke bor i området. Det forudsættes, at fortrinsretten i et fælles udlejningsområde erstatter den almindelige oprykning i egen afdeling, som derved suspenderes, jf. nedenfor i afsnit VIII. En sådan tilpasning kan fx bidrage til at fastholde ressourcestærke personer med tilknytning til området eller til at frigøre boliger, som skal indgå i en plan for genhusning i området. Det ”fælles udlejningsområde” defineres i den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen.

Udgangspunktet er, at ansøgere, der via den særlige fortrinsret søger en bolig i en anden afdeling på trin 2 eller 3, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som andre eksterne ansøgere, men dette

fastlægges konkret i den individuelle aftale med boligorganisationen. Udgangspunktet kan dog kun fraviges, hvis der foreligger vægtige grunde, fx hvis det er nødvendigt for at realisere en vedtaget udviklingsplan for området.

Parterne er endvidere enige om, at Samarbejdsforum gives en bemyndigelse til at godkende mere vidtgående ændringer, herunder ønsker om igangsætning af forsøg. Der skal ved vurderingen af sådanne initiativer lægges vægt på følgende:

- At kriterierne understøtter en positiv udvikling i boligområderne.
- At kriterierne er af generel karakter og administrerbare på et objektivi grundlag.
- At de fælles kriterier ikke i større omfang, end hensynet til boligområdet berettiger til, udelukker andre boligsøgende på ventelisten fra at komme i betragtning til en almen familiebolig.

#### **VI. Særlig udlejningsmodel for AlmenBolig +**

Målgruppen for boligerne er yngre familier med og uden børn samt seniorer, der kan og vil tage ansvar for indretning og drift af egen bolig/eget boligområde til gengæld for en lavere husleje. Boligorganisationerne der byggede Almenbolig+ har i fællesskab udviklet en model for udlejningen af disse boliger, der kan understøtte det særlige forsøgs-koncept.

#### **Boligerne udlejes efter følgende kriterier:**

1. Børnefamilier med beskæftigelse og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (højst  $\frac{1}{3}$  af boligerne)
2. Boligsøgende uden hjemmeboende børn med beskæftigelse og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (højst  $\frac{1}{3}$  af boligerne)
3. Boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer (højst  $\frac{1}{3}$  af boligerne)

*Hvis alle boliger ikke kan udlejes efter ovenstående tre kriterier indføres yderligere et kriterium:*

4. Boligsøgende med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats

Kriterier 1 til 3 sidestilles i forbindelse med udlejningerne.

Krav til beskæftigelsens omfang m.v. følger de almindelige retningslinjer, jf. ovenfor afsnit IV. med mindre andet udtrykkeligt fremgår.

I lighed med reglerne for de øvrige almene familie- og

Bilag 1.0 – 1.1 Fleksibel udlejning

ungdomsboliger, stiller de berørte boligorganisationer 1/3 af de ledige boliger til rådighed for løsning af kommunens boligsociale opgaver. Kommunen forpligter sig til at sikre, at borgere som anvises til Almen Bolig+ boligerne er klar over, at de skal opfylde samme krav til egenindsats som andre boligsøgende.

### **VII. Fortrinsret for børnefamilier til store boliger**

Hel eller delvis fortrinsret for børnefamilier kan aftales i den konkrete aftale mellem kommunen og den enkelte boligorganisation. For at sikre, at der er et godt liv og fællesskab i boligområderne skal fortrinsretten ske med respekt for de skærpede og fleksible kriterier i de røde og gule afdelinger/områder.

### **VIII. Oprykningsret m.v.**

Reglerne om intern oprykning er pr. 1. juli 2019 ændret, så fortrinsretten fremover anvendes i forhold til hver anden ledige bolig i boligorganisationen, jf. bekendtgørelse nr. 519 af 30. april 2019 om ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at interne ansøgere i aftalen om fleksibel udlejning tillægges en videregående fortrinsret. Herudover gælder:

#### *Oprykningsret i egen afdeling*

For alle boligområder gælder, at oprykningsretten *i egen boligafdeling* vil være gældende, medmindre andet udtrykkeligt aftales i den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen.

Boligorganisationen *kan* herudover beslutte, at de fleksible kriterier, herunder de skærpede fleksible kriterier, også skal opfyldes ved intern oprykning i egen afdeling.

#### *Oprykningsret mellem boligafdelinger*

På trin 1 *kan* oprykningsrettighederne suspenderes, i det omfang boligorganisationen finder det hensigtsmæssigt. I den forbindelse *kan* det aftales, at interne ventelisteansøgere skal opfylde de fleksible kriterier, herunder de skærpede fleksible kriterier, i samme omfang som eksterne boligsøgende fra boligorganisationens almindelige venteliste.

For at understøtte en positiv udvikling i boligafdelinger på trin 2 og 3 *skal* udlejningsaftaler for disse boligafdelinger indeholde bestemmelser om hel eller delvis suspension af den eksterne oprykningsret, dvs. mellem flere boligafdelinger. Bestemmelsen er ikke til hinder for at beboere i et fælles udlejningsområde konkret kan tillægges en fortrinsret til boliger i andre afdelinger indenfor samme område uden at skulle opfylde de fleksible kriterier, jf. afsnit V ovenfor.



Ved delvis suspension forstås, at boligsøgende, som via oprykningsrettighederne søger en bolig i en anden boligafdeling inden for samme boligorganisation, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som ansøgere fra den eksterne, almindelige venteliste.

## Udlejningshjul i aftaleperioden 2020 - 2023

## Trin 3.

<b>Alle boligafdelinger i røde områder</b> - alle udsatte områder herunder ghettoområder og hårde ghettoområder (Ca. 5.500 familieboliger)		<b>40 plus boligafdelinger i grønne / små områder</b> (Ca. 70 familieboliger) - kun afdelinger med mindst 20 F-boliger	
<b>Fokus:</b> - Fra udsat / ghettoområde til ikke udsat boligområde - Ingen hårde ghettoer		<b>Fokus:</b> - Social balance i afdelingen	
1.	Skærpede fleksible kriterier – alle fire	1.	Fleksible A-kriterier
2.	Skærpede fleksible kriterier – alle fire	2.	Fleksible A-kriterier
3.	Skærpede fleksible kriterier – alle fire	3.	Fleksible A-kriterier
4.	Skærpede fleksible kriterier – alle fire	4.	Fleksible A-kriterier
5.	Skærpede fleksible kriterier – alle fire	5.	Fleksible A-kriterier
6.	Skærpede fleksible kriterier – alle fire	6.	Fleksible A-kriterier
7.	Skærpede fleksible kriterier – alle fire	7.	Fleksible A-kriterier
8.	Skærpede fleksible kriterier – alle fire	8.	Fleksible A-kriterier
9.	Skærpede fleksible kriterier – alle fire	9.	Fleksible A-kriterier

## Trin 2.

<b>Alle boligafdelinger i gule områder</b> (områder i risiko for udpegning som udsatte - ca. 6.000 familieboliger) - tæt på mindst to af kriterierne i § 61 a stk. 1 nr. 1 - 4 (beskæftigelse, indkomst, uddannelse og andel dømte)		<b>35 – 39,9 boligafdelinger i grønne / små områder</b> (Ca. 2.400 familieboliger) - kun afdelinger med mindst 20 F-boliger	
<b>Fokus:</b> - Forebygge udpegning som udsat boligområde/ghettoområde		<b>Fokus:</b> Social balance i afdelingen (A-kriterier)	
1.	Kommunal anvisning <sup>1)</sup>	1.	Kommunal anvisning <sup>2)</sup>
2.	Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	2.	Genhusning <sup>2)</sup>
3.	Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	3.	Fleksible A-kriterier
4.	Kommunal anvisning <sup>1)</sup>	4.	Fleksible A-kriterier
5.	Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	5.	Fleksible A-kriterier
6.	Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	6.	Fleksible A-kriterier
7.	Kommunal anvisning <sup>1)</sup>	7.	Kommunal anvisning <sup>2)</sup>
8.	Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	8.	Fleksible A-kriterier
9.	Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	9.	Fleksible A-kriterier
<sup>1)</sup> Forsigtighedsprincip - der anvises ikke husstande, hvor borgere udsluses efter dom der kan påvirke opgørelsen af andel dømte i området. Hvis boligen ikke udnyttes kommunal anvisning, skal den udlejes efter skærpede fleksible kriterier.		<sup>2)</sup> Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning/genhusning skal den udlejes efter fleksible A-kriterier.	

## Trin 1.

<b>35 minus boligafdelinger i grønne / små områder</b> (Områder, som ikke er i risiko for udpegning som udsatte - ca. 35.500 familieboliger). Evt. udlejning efter C-kriteriet holdes udenfor udlejningshjulet. - Herunder afdelinger med under 20 beboede Familieboliger på opgørelsestidspunktet			
<b>Fokus:</b> - Boliger til alle			
1.	Kommunal anvisning <sup>3)</sup>		
2.	Genhusning <sup>4)</sup>		
3.	Venteliste <i>eller</i>	Fleksible A-elle B-kriterier	
4.	Kommunal anvisning <sup>3)</sup>		
5.	Venteliste		
6.	Venteliste <i>eller</i>	Fleksible B-kriterier	
7.	Kommunal anvisning <sup>3)</sup>		
8.	Venteliste <i>eller</i>	Fleksible A-eller B-kriterier	
9.	Venteliste		
<sup>3)</sup> Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, skal den udlejes efter venteliste			
<sup>4)</sup> Hvis boligen ikke udnyttes til genhusning, skal den udlejes efter venteliste			

Note: Små områder er områder med færre end 1.000 beboere. Boligtal er opgjøret som beboede boliger 31.12.2017 excl. boliger opført efter AlmenBolig plus konceptet.

**Tillæg til  
Rammeaftale om udlejning  
i perioden juli 2019 - juli 2023**

**Kontakt**

Københavns Kommune  
Socialforvaltningen  
Center for Socialpolitik og Udvikling  
Bernstorffsgade 17, 1577 København V  
Telefon 3366 3366

Maj 2020

Københavns kommune

**BL** DANMARKS ALMENE BOLIGER



## **Tillæg II til Rammeaftale om udlejning i perioden juli 2019 – juli 2023**

Forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 22. november 2021

Forelagt Socialudvalget den 24. november 2021

Københavns Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds, indgår følgende aftale, som justerer Rammeaftalen om udlejning af almene boliger i perioden 1. juli 2019 – 1. juli 2023 (senest revideret ved aftaletillæg af 9. marts 2020).

**1. november 2021**

Sagsnummer  
2021-0167189

Dokumentnummer  
2021-0167189-18

## I. Baggrund

Københavns Kommune og BL 1. kreds har en fælles ambition om, at København skal være en mangfoldig, sammenhængende og tryk by uden udsatte boligområder. Parterne har gennem Samarbejdsforum et mangeårigt samarbejde om at skabe positiv udvikling i områderne bl.a. via indgåelse af fireårige udlejningsaftaler. Formålet har været at forebygge udpegning (og genudpegning) af udsatte boligområder i København.

Med baggrund i en bred politisk aftale i Folketinget<sup>1</sup> har regeringen fremsat lovforslag om indførelse af en ny områdetype, kaldet forebyggelsesområder. Lovforslaget bygger på en aftale mellem et flertal af Folketingets partier og forventes derfor vedtaget til ikrafttræden 30. november 2021. Formålet er at forebygge, at nye udsatte boligområder og parallelsamfund (hidtil kaldet ghettoområder) opstår. Forebyggelsesområder er defineret ved:

- At andelen af beboere, der er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande, overstiger 30 % og
- At området opfylder mindst to ud af følgende fire kriterier
  - 1) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
  - 2) Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst to gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
  - 3) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
  - 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Københavns Kommunes generelle monitorering af boligområderne viser, at der samlet set har været en positiv udvikling ift. kriterierne for udpegning af udsatte boligområder, og at den positive udvikling vil fortsætte med den nuværende indsats.

Parterne har således allerede skabt gode resultater ved brug af Udlejningsaftalens værktøjer. Der vil dog gå en årrække, før de områder, der forventes udpeget som forebyggelsesområder pr. 1. december 2021, vil komme af listen over forebyggelsesområder. Det skyldes, at grænseværdierne for udpegning af forebyggelsesområder på flere områder ligger markant *under* grænseværdierne for udsatte områder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder (hidtil kaldet hårde ghettoområder).

De primære udfordringer er grænseværdierne for forebyggelsesområder vedr. beboernes gennemsnitsindkomst sammenlignet med Region Hovedstadens gennemsnitsindkomst og andelen af dømte, som sammenholdes med landsgennemsnittet. Fremskrivningerne tyder på, at seks boligområder med de nuværende redskaber vil udgå af statens lister frem mod 2026.

---

<sup>1</sup> "Blandede boligområder - næste skridt i kampen mod parallelsamfund", juni 2021

Kommunens fremskrivning af udviklingen viser også, at det kan blive svært at få områderne af forebyggelseslisterne via udlejningsredskaberne alene. Derfor har parterne fokus på andre indsatser, der kan understøtte en positiv udvikling i områderne.

I bilag 1 er aktuelle og kommende indsatser oplistet. Indsatserne vil bidrage til at øge områdernes attraktivitet og understøtter dermed på længere sigt målsætningen om socialt bæredygtige boligområder. Parterne vil løbende drøfte nye mulige tiltag.

## **II. Nye rammer giver behov for at justere Udlejningsaftalen**

Lovforslaget opstiller kriterier for udpegning af 'forebyggelsesområder'. Det indeholder samtidig tiltag, der har som formål at undgå, at forebyggelsesområderne udvikler sig til udsatte boligområder: Det bliver obligatorisk for kommuner og boligorganisationer at anvende udlejningsværktøjet fleksibel udlejning. Samtidig begrænses den kommunale boligsociale anvisning.

Baseret på den aktuelle situation og fremskrivningsmodellen er parterne enige om, at udviklingen i områderne allerede er godt på vej. Parterne er også enige om at arbejde for, at ingen boligområder udpeges på statens nye forebyggelseslister. Det skyldes en fælles bekymring for, at stigmatisering kan få negative følger for beboerne i boligafdelingerne.

Hvis det skal undgås, at et område overskrider indkomstkriteriet, skal beboere over 15 år have en indtægt, der svarer til mindst 65 % af regionens gennemsnitsindkomst. Dette svarer i Region Hovedstaden til 24.566 kr. pr. md. (baseret på indkomster i 2020).

Hvis indflytning skulle være betinget af, at alle i husstanden har en sådan indkomst, vil nogle løngrupper og visse ansatte i deltidsstillinger blive udelukket fra at leje en almen bolig i en stor del af byens boligområder. Boligorganisationerne udtrykker i den forbindelse også bekymring for, om det vil øge risikoen for tomgangsleje og for, at store boliger alene bebos af én beboer med meget høj indkomst. Det forekommer at være u hensigtsmæssigt, når byen mangler betalelige boliger.

Parterne er enige om, at København fortsat skal være en by for alle. Set i lyset af den i forvejen positive udvikling, ser parterne derfor ikke behov for aktuelt at øge indkomstkravet ved indflytning i forebyggelsesområder ud over de krav, der i Udlejningsaftalen i dag stilles til indkomstniveau.

Parterne er derfor enige om at fastholde aftaleprincipperne i den gældende udlejningsaftale. Med denne tillægsaftale justeres Udlejningsaftalen således i det omfang, det er nødvendigt for at den lever op til de forventede nye regler fra Folketinget.

Parterne er enige om, at Samarbejdsforum i den resterende aftaleperiode kan beslutte at skærpe de fleksible kriterier, der er aftalt i Udlejningsaftalen samt denne tillægsaftale, hvis udviklingen i et eller flere områder viser, at det er nødvendigt, eller der sker større ændringer i de forudsætninger, der ligger til grund for aftalen.

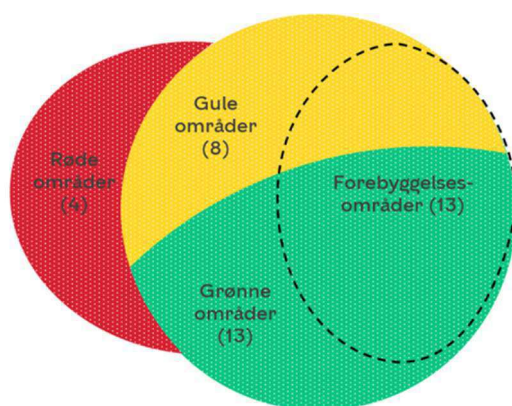
### **Obligatorisk fleksibel udlejning**

Ifølge lovforslaget skal boligorganisationen i forebyggelsesområder udleje ledige boliger efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og

uddannelseskriterier, som fastlægges af kommunen med henblik på at styrke områderne (obligatorisk fleksibel udlejning).

Ideen bag lovforslaget om at udpege områder med behov for en forebyggende indsats, korresponderer med Udlejningsaftalens udpegnings af gule boligområder (risikoområder). Der er imidlertid kun et vist sammenfald mellem de nye statsligt udpegede forebyggelsesområder og de i Udlejningsaftalen udpegede gule boligområder, da udpegningskriterierne er forskellige.

Figur 1. Statens udpegnings af udsatte boligområder og forebyggelsesområder sammenlignet med Udlejningsaftalens områdekategorier



Note: Udsatte, gule og grønne boligområder 2020 - foreløbig liste over forebyggelsesområder, juni 2021 (13 områder heraf 6 gule og 7 grønne)

Kun seks af otte gule boligområder forventes ud fra foreløbige tal udpeget som forebyggelsesområder. I den gældende Udlejningsaftale er der i forvejen obligatorisk fleksibel udlejning i de 'gule boligområder' (risikoområder). Det skal afklares, om de anvendte kriterier skal justeres for at efterleve de nye regler.

Syv af de tretten områder på den foreløbige liste over forebyggelsesområder er i henhold til Udlejningsaftalen kategoriseret som grønne boligområder, dvs. områder, som parterne ikke mener er i risiko for udpegnings som udsatte boligområder. I disse boligområder har den nuværende Udlejningsaftale fokus på, at også boligsøgende på overførselsindkomst og andre med behov for en billig bolig skal have mulighed for at bosætte sig i områderne. Boligorganisationerne udlejer derfor en del af de ledige familieboliger efter almindelig anciennitetsbestemt ventelisteudlejning. Andelen af fleksibel udlejning kan i dag maksimalt udgøre en tredjedel. De nye regler betyder, at al ventelisteudlejning fremover skal ske efter fleksible kriterier, og kriterierne skal opfylde kravene i ny lovgivning.

#### a) Gule boligområder udpeget som forebyggelsesområder

De seks gule områder, der forventes udpeget som forebyggelsesområder, omfatter 16 boligafdelinger med ca. 5.500 almene familieboliger. Den forebyggende indsats i gule områder består i dag af udlejning efter **skærpede fleksible udlejningskriterier**, som spejler de statslige kriterier for udpegnings af udsatte boligområder. De skærpede udlejningskriterier skal - i modsætning til de almindelige fleksible udlejningskriterier - opfyldes af alle, der flytter ind i boligen, dvs. ikke kun af den boligsøgende, der er opskrevet på ventelisten. Det gælder også ved intern

oprykning fra en anden boligafdeling indenfor samme boligorganisation i de gule områder.

Hvilke kriterier, der skal opfyldes i det konkrete boligområde, afhænger af, hvilke udpegningskriterier (mindst to) området er tæt på at opfylde. Aktuelt udlejes boligerne i de udpegede gule områder efter dømt-kriteriet i kombination med indkomst-kriteriet og/eller uddannelses-kriteriet.

Ingen af de gule boligområder er ifølge Udlejningsaftalen tæt på at opfylde ledighedskriteriet, og det er derfor ikke i dag et krav, at indflyttere i aldersgruppen 18 - 64 år skal være i beskæftigelse eller under uddannelse. Kommunen forventer, at det i forbindelse med Folketingets videre behandling af lovforslaget afklares, om der altid skal stilles krav om beskæftigelse/uddannelse, eller om det vil være tilstrækkeligt at stille krav ift. de kriterier, som er en problemstilling i det konkrete område. Afhængigt af udfaldet, kan der blive tale om at stille krav om tilknytning til beskæftigelse eller uddannelse i alle gule områder.

Med afsæt i den aktuelle situation og den forventede udvikling har parterne aftalt som udgangspunkt at videreføre den gældende udlejningsaftales bestemmelser om fleksibel udlejning i gule boligområder uændret. Dog kan det som nævnt ovenfor blive nødvendigt at supplere med krav om beskæftigelse eller tilknytning til uddannelse, såfremt krav herom indgår i den endelige lovgivning.

### **b) Grønne boligområder udpeget som forebyggelsesområder**

De syv grønne boligområder, der forventes udpeget som forebyggelsesområder, omfatter 14 boligafdelinger med ca. 5.100 familieboliger. I disse boligområder skal der indføres obligatorisk fleksibel udlejning efter kriterier, der styrker områderne dvs. forebygger at områderne bliver udsatte.

Parterne har aftalt at indføre obligatorisk fleksibel udlejning ved at udforme et særligt udlejningshjul for grønne forebyggelsesområder, hvor der udlejes efter de i Udlejningsaftalen opstillede beskæftigelses- og uddannelseskriterier (A-kriterier), der giver fortrin for ansøgere på ventelisterne, der er i arbejde (mindst 25 timer om ugen) eller uddannelse. Betingelsen skal alene være opfyldt af lejereren eller dennes ægtefælle eller samlever.

Kriterierne skal også opfyldes ved intern oprykning fra en anden boligafdeling indenfor samme boligorganisation, mens det er op til boligorganisationen at beslutte, om det også skal gælde ved intern oprykning i egen boligafdeling.

### **Kommunal boligsocial anvisning**

Regeringens lovforslag indfører yderligere begrænsninger for den kommunale boligsociale anvisning i forebyggelsesområderne. Det betyder, at kommunen som udgangspunkt ikke kan anvise en familiebolig i et forebyggelsesområde til husstande, hvor en person i husstanden:

- Er løsladt fra afsoning/anbringelse indenfor de seneste 6 måneder
- Er statsborger udenfor EU/EØS/Schweiz
- Har fået opsagt eller ophævet tidligere lejemål pga. grov overtrædelse af husordenen inden for de seneste 6 måneder



- Har modtaget kontanthjælp i mere end 2 år i træk
- Har modtaget selvforsørgelses- og hjemsendelsesydelse eller overgangsydelse (tidligere integrationsydelse) i mere end 6 md. i træk.<sup>2</sup>

Udlejningsaftalen indeholder et forsigtighedsprincip omkring kommunal boligsocial anvisning i de boligområder i København, der er 'gule områder, jf. Udlejningsaftalen. Det betyder f.eks., at der ikke anvises en bolig til borgere, der har behov for bolig i forbindelse med løsladelse efter afsoning af dom.

Kriterierne i lovforslaget går videre end det nuværende forsigtighedsprincip og indføres desuden i de grønne forebyggelsesområder. Det betyder, at forsigtighedsprincippet fremover alene er selvstændigt gældende i de gule områder, som ikke er udpeget som forebyggelsesområder.

De nye lovbestemte kriterier for den kommunale boligsociale anvisning kommer til at berøre ca. 200 familieboliger årligt i forebyggelsesområderne ud af de i alt ca. 810 boliger, som årligt forventes anvist af den kommunale boligsociale anvisning.

Derudover har kommunen beregnet, at ca. 31 % af de borgere, der i 2020 blev indstillet til en bolig, ikke ville kunne leve op til lovbestemte anvisningskriterier, som obligatorisk skal anvendes i forebyggelsesområderne. Det betyder, at det bliver sværere at anvise bolig til socialt udsatte, og særligt hjemløse og flygtninge, da de har nogle af de laveste indkomster.

Fremskrivningsmodellen viser, at der ikke aktuelt er risiko for at nogle af forebyggelsesområderne udpeges som udsatte områder, herunder som ghetto-områder eller hårde ghetto-områder. Parterne er derfor enige om, at den kommunale boligsociale anvisning i forebyggelsesområderne fortsætter som hidtil, hvor 1/3 af boligerne stilles til rådighed for kommunal boligsocial anvisning.

Ved anvisningen vil Socialforvaltningen i videst mulige omfang iagttage de begrænsninger i anvisningsretten, som forventes indført med lovforslagets vedtagelse. Fremover vil det blive en vigtig del af den kommunale boligsociale anvisnings virke at gennemgå alle boligindstillede borgere i forhold til i hvilke områder, de kan anvises.

Parterne er dog enige om, at hvis der i konkrete tilfælde ikke er mulighed for at anvise en ledig bolig i en boligafdeling udenfor et forebyggelsesområde, kan der trods de generelle begrænsninger ske anvisning i et forebyggelsesområde, af en borger, der ikke lever op til alle krav, jf. almenboliglovens § 59, stk. 7. I sådanne tilfælde vil kommunen tage konkret stilling til, om en anvisning er hensigtsmæssig ud fra nøgletalene for området og udviklingen i disse og ud fra hvordan borgerens konkrete profil kan påvirke disse.

Parterne er enige om løbende at monitorere, om anvendelsen af undtagelsesbestemmelsen har negative konsekvenser for det enkelte boligområde i forhold til udpegning til udsat boligområde. Der afrapporteres på anvendelsen af undtagelsesbestemmelsen og påvirkningen af udpegningskriterier til Samarbejdsforum.

---

<sup>2</sup> Præcis definition af kriterierne findes i lovgivningen § 59, stk. 7

### **III. Forpligtelsen til at levere hver 9. ledige bolig til genhusning i.f.m. byfornyelsen**

Behovet for boliger til genhusning ifm. byfornyelsen er reduceret, og det aftales, at boligorganisationerne fremover skal levere hver 18. ledige bolig i stedet for hver 9. ledige bolig, og at forebyggelsesområderne friholdes.

Behovet for boliger til genhusning i forbindelse med byfornyelse varierer over tid. Samtidig sker der årligt genudpegning af røde og gule boligområder og forebyggelsesområder, når de statslige lister og den bagvedliggende statistik offentliggøres. Det betyder, at omfanget af boligområder, der bidrager til at løse genhusningsopgaven, også vil variere. Det er derfor vanskeligt at vurdere om behovet med de foreslåede justeringer er dækket ind på længere sigt.

Byfornyelsen vil derfor løbende følge udviklingen, og det forudsættes, at der parterne imellem kan findes løsninger indenfor den nuværende ramme, såfremt der på et tidspunkt opstår behov for at øge leverancen igen. Byfornyelsen vil i forbindelse med evalueringen i 2023 fremlægge en status for, hvor stor en andel af de tilbudte boliger, der er anvendt.

Byfornyelsen forpligter sig til at give en aktiv tilbagemelding om, hvorvidt de ønsker at benytte en bolig. Tilbagemeldingen gives hurtigst muligt, og en statistik over svartider indgår i førstkommande evaluering.

Bilag 1: Oversigt over aktuelle og kommende indsatser i forebyggelsesområder

Bilag 2: Oversigt over reviderede udlejningsmodeller

**Bilag 1: Oversigt over igangværende og kommende indsatser i områder på den foreløbige liste over forebyggelsesområder**

Område	Boligafdelinger	Igangværende og kommende indsatser
Bispevænget	Fsb, afd. 31 Dommerparken	<p><u>Fysiske helhedsplaner mv.:</u> Dommerparken har fået skema A 17-12-2020 (del af de fremrykkede renoveringer 2020).</p> <p><u>Områdeindsatser:</u> Den boligsociale helhedsplan "Beboerprojekt Nordvest" for Bispebjerg, som netop er trådt i kraft. Området er ligeledes en del af den netop opstartede Områdefornyelse Bispebjerg Bakke (78,8 mio.kr., 2022-2026).</p>
	AAB, afd. 33, Tuborgvej	
	AKB, afd. 1028, Bispevænget	
	AKB, afd. 1036, Oldermannsgården	
Gadelandet/Husumgård	Fsb, afd. 70, Husumgård	<p><u>Fysiske helhedsplaner mv.:</u> Afdeling Gadelandet, AAB, og afdeling Husumgård, fsb, fik skema A tilsagn i december 2020 til hver sin helhedsplan (del af de fremrykkede 2020).</p> <p>Som led i et infrastrukturprojekt, der nu er bortfaldet, fordi de to afdelinger ikke længere er udsatte boligområder, blev der i kommunens budget 2019 afsat ca. 26 mio.kr. til et cykelsti-projekt på vejen Gadelandet. Projektet er i proces.</p> <p><u>Områdeindsatser:</u> Den boligsociale helhedsplan "Husum Nord", der løber frem til august 2024.</p> <p><u>Øvrige kommunale indsatser (eksempler):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Idrætsprojektet, kriminalpræventivt: Aktiviteter for og med lokale unge ml 10 og 17 år. Indsatsen skal skabe positive fællesskaber på tværs af lokale børn og unge i samarbejde med lokale aktører (2021-2023).</li> <li>• Intensive familiebehandlingsforløb (FFT): Evidensbaserede familieindsats FFT (Family Functional Treatment) til unge med konstaterede kriminalitetsudfordringer (2020-2023)</li> <li>• Initiativ 'Aktive børn i forening': Forløb for børn fra boligområdet, der skal sikre langsigtet tilknytning til foreningslivet og et aktivt fritidsliv (2020-2023)</li> <li>• Sociale partnerskaber: Styrkelse af lokal forening til inklusion og fastholdelse børn, unge og deres forældre fra boligområdet (2020-2024).</li> <li>• Oprydning og øget kontrol med adresseregistrering</li> </ul>
	AAB, afd. 80, Gadelandet	
Lundevænget/Ryparken	Fsb, afd. 84, Ryparken II	<p><u>Fysiske helhedsplaner mv.:</u> Der blev den 08-06-2016 givet skema A tilsagn til en stor helhedsplan for fsb's afdeling 1-13 Lundevænget. Der blev givet skema B tilsagn den 07-02-2018, og arbejderne er færdige / snart færdige.</p>
	Fsb, afd. 13, Lundevænget	

Område	Boligafdelinger	Igangværende og kommende indsatser
Remisevænget	3B, afd. 24339, Remisevænget Øst	<p><u>Områdeindsatser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Den boligsociale helhedsplan for Amager, der forventes at træde i kraft den 1. januar 2022 (området indgår pt. i den nuværende boligsociale helhedsplan for Urbanplanen).</li> <li>Remisevænget er omfattet af et tryghedspartnerskab, der er et samarbejde mellem de sociale myndigheder i kommunen, skolerne, politiet, kriminalforsorgen, boligforeningerne m.fl. om at skabe større tryghed og bekæmpe kriminalitet (2018-2025)</li> </ul> <p><u>Øvrige kommunale indsatser (eksempler):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Socialrådgivere hos praktiserende læger (2022-2025)</li> </ul>
	3B, afd. 23340, Remisevænget Vest	
	3B, afd. 24341, Remisevænget Nord	
	3B, afd. 24355, Dyvekevænget	
Hørgården	3B, afd. 24371, Hørgården 1	<p><u>Forandringsplan:</u> Københavns Kommune har afsat ressourcer til udarbejdelsen af en strategisk udviklingsplan (Forandringsplan) for Hørgården (1+2). Forandringsplanen udarbejdes i tæt samarbejde mellem Københavns Kommune og 3B/KAB.</p> <p>Etablering af cykelstiforbindelse, der bidrager til at åbne Hørgården op og forbinde til området Ørestad Nord, Amager Fælled og Højdevangskvarteret (6 mio. kr., 2021-2023)</p> <p><u>Områdeindsatser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Den boligsociale helhedsplan for Amager, der forventes at træde i kraft den 1. januar 2022 (området indgår pt. i den nuværende boligsociale helhedsplan for Urbanplanen).</li> <li>Det er besluttet af gennemføre en kommende Områdefornyelse i området fra 2023. Den endelige geografiske afgrænsning er endnu uafklaret.</li> <li>Hørgården er omfattet af et tryghedspartnerskab, der er et samarbejde mellem de sociale myndigheder i kommunen, skolerne, politiet, kriminalforsorgen, boligforeningerne m.fl. om at skabe større tryghed og bekæmpe kriminalitet (2018-2025)</li> </ul> <p><u>Øvrige kommunale indsatser (eksempler):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kvalitetsløft af dagtilbud nær Hørgården (særlig pædagogisk profil, styrkede fysiske rammer og læringsmiljøer)</li> <li>Socialrådgivere hos praktiserende læger (2022-2025)</li> <li>Idrætsprojektet, kriminalpræventivt: Aktiviteter for og med lokale unge ml 10 og 17 år. Indsatsen skal skabe positive fællesskaber på tværs af lokale børn og unge i samarbejde med lokale aktører (2021-2023).</li> </ul>
	3B, afd. 24372, Hørgården 2	

Område	Boligafdelinger	Igangværende og kommende indsatser
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kriminalitetsforebyggelse hos voksne: Forebyggelse af at dømt, bosat i udsatte boligområder, efter løsladelse begår ny kriminalitet. Indsatsen består i 3 måneders koordineret opfølgning med fokus på brobygning til beskæftigelse, uddannelse, misbrugsbehandling, praktiserende læge mv. (2021-2024)</li> <li>• Intensive familiebehandlingsforløb (FFT): Evidensbaserede familieindsats FFT (Family Functional Treatment) til unge med konstaterede kriminalitetsudfordringer (2020-2023)</li> <li>• Helhedsorienteret gadeplansindsats (Ny start 3.0): Målrettet udsatte unge mellem 11 og 25 år med udgangspunkt i konkrete udfordringer og de ressourcer i Hørgården (2021-2024).</li> <li>• Initiativ 'Aktive børn i forening': Forløb for børn fra boligområdet, der skal sikre langsigtet tilknytning til foreningslivet og et aktivt fritidsliv (2020-2023)</li> <li>• Målrettet UU-indsats for unge med bopæl i de udpegede, udsatte boligområder, som fra skoleåret 2020/2021 går i hhv. 8., 9. og 10. klasse. Unge med adresse i boligområderne får målrettet hjælp til at komme i uddannelse (2021-2024)</li> <li>• Sociale partnerskaber: Styrkelse af lokal forening til inklusion og fastholdelse børn, unge og deres forældre fra boligområdet (2020-2024).</li> <li>• Oprydning og øget kontrol med adresseregistrering</li> </ul>
Lundtoftegade	AKB, afd. 1048, Lundtoftegade	<p><u>Fysiske helhedsplaner mv.:</u> I 2019 blev opførelse af afdeling Urbania (bofællesskab) AKB København prækvalificeret. Urbania skal opføres på et areal, som udstykkes af afdeling Lundtoftegade. På grund af blandt andet en tilbagekøbsret har sagen været sat i stå i en periode. Der er dialog om genstart af lokalplanproces og opstart af skema A proces. Skema A processen skal ses i sammenhæng med at der skal tilvejebringes en lokalplan.</p> <p><u>Forandringsplan:</u> Københavns Kommune har afsat ressourcer til udarbejdelsen af en strategisk udviklingsplan (Forandringsplan) for Lundtoftegade. Forandringsplanen udarbejdes i tæt samarbejde mellem Københavns Kommune og AKB, KBH/KAB.</p> <p><u>Områdeindsatser:</u> Den boligsociale helhedsplan, "Nørrebrobyggerne", som opstartede 1. januar 2021. Det er besluttet af gennemføre en kommende Områdefornyelse i området fra 2023. Den endelige geografiske afgrænsning er endnu uafklaret.</p> <p><u>Øvrige kommunale indsatser (eksempler):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvalitetsløft af dagtilbud nær Lundtoftegade (særlig pædagogisk profil, styrkede fysiske rammer og læringsmiljøer)</li> </ul>

Område	Boligafdelinger	Igangværende og kommende indsatser
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idrætsprojektet, kriminalpræventivt: Aktiviteter for og med lokale unge ml 10 og 17 år. Indsatsen skal skabe positive fællesskaber på tværs af lokale børn og unge i samarbejde med lokale aktører (2021-2023).</li> <li>• Kriminalitetsforebyggelse hos voksne: Forebyggelse af at dømt, bosat i udsatte boligområder, efter løsladelse begår ny kriminalitet. Indsatsen består i 3 måneders koordineret opfølgning med fokus på brobygning til beskæftigelse, uddannelse, misbrugsbehandling, praktiserende læge mv. (2021-2024)</li> <li>• Intensive familiebehandlingsforløb (FFT): Evidensbaserede familieindsats FFT (Family Functional Treatment) til unge med konstaterede kriminalitetsudfordringer (2020-2023)</li> <li>• Helhedsorienteret gadeplansindsats (Ny start 3.0): Målrettet udsatte unge mellem 11 og 25 år med udgangspunkt i konkrete udfordringer og de ressourcer i Lundtoftegade (2021-2024).</li> <li>• Initiativ 'Aktive børn i forening': Forløb for børn fra boligområdet, der skal sikre langsigtet tilknytning til foreningslivet og et aktivt fritidsliv (2020-2023)</li> <li>• Målrettet UU-indsats for unge med bopæl i de udpegede, udsatte boligområder, som fra skoleåret 2020/2021 går i hhv. 8., 9. og 10. klasse. Unge med adresse i boligområderne får målrettet hjælp til at komme i uddannelse (2021-2024)</li> <li>• Sociale partnerskaber: Styrkelse af lokal forening til inklusion og fastholdelse børn, unge og deres forældre fra boligområdet (2020-2024).</li> <li>• Oprydning og øget kontrol med adresseregistrering</li> </ul>
Blågården	Fsb, afd. 85, Blågården	<u>Områdeindsatser:</u> Den boligsociale helhedsplan, "Nørrebrobyggerne", som opstartede 1. januar 2021.
Folehaven	3B, afd. 24432, Folehaven	<p><u>Fysiske helhedsplaner mv.:</u> I Folehaven har de planer om en stor helhedsplan for området (en af de fremrykkede renoveringer i 2021). I helhedsplanen er der fokus på: Renovering af bebyggelsen, fornyelse af udearealer og ændring i boligudbuddet i afdelingen. Der gennemføres boligsammenlægninger og etableres tilgængelighedsboliger, hvilket skaber større boliger og giver Folehaven et tilskud af attraktive boliger, der kan tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere. Hertil kommer planer om at etablere 60 nye tagboliger, der giver et supplement af nye attraktive boliger til området.</p> <p><u>Områdeindsatser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Den boligsociale helhedsplan, "Mit kvarter", som er opstartet 1. januar 2021.</li> <li>• Områdefornyelse Folehavekvarteret (2018-2023), hvorunder der er en række projekter tilknyttet.</li> </ul>

Område	Boligafdelinger	Igangværende og kommende indsatser
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Folehaven er omfattet af et tryghedspartnerskab, der er et samarbejde mellem de sociale myndigheder i kommunen, skolerne, politiet, kriminalforsorgen, boligforeningerne m.fl. om at skabe større tryghed og bekæmpe kriminalitet (2018-2025)</li> </ul>
Akacieparken	BOV, afd. 42, Akacieparken	
Bellahøj	Fsb, afd. 35, Bellahøj	<u>Fysiske helhedsplaner mv.:</u> Hele Bellahøj er i proces med fysiske helhedsplaner på vej. Skema A er givet til fsb i april 2020. AKB, afd. 1030, Bellahøj er ved skema B fasen. Skema A er givet til SAB afd. 3025, Bellahøj i april 2020.
	AAB, afd. 40, Bellahøj	
	AKB, afd. 1030, Bellahøj	
	SB, afd. 3025, Bellahøj I	
Bispeparken	Fsb, afd. 22, Bispeparken	<p><u>Fysiske helhedsplaner mv.:</u> Godkendt projekt fase. Fsb forbereder en fysisk helhedsplan, som forventes at kunne opnå skema A tilsagn fra Københavns Kommune og LBF i 2023 eller senere.</p> <p><u>Forandringsplan:</u> Københavns Kommune har i tæt samarbejde med fsb udarbejdet en strategisk udviklingsplan (Forandringsplan) for Bispeparken. Den blev politisk vedtaget sommeren 2021 og der er ved budget 2021 givet midler til udviklingen af den nordlige ende af Frederiksborgvej, som forslået i Forandringsplanen.</p> <p>Begrønning og fredeliggørelse af Frederiksborgvej (24,6 mio. kr.)</p> <p><u>Områdeindsatser:</u> Området er dækket af den boligsociale helhedsplan "Beboerprojekt Nordvest" for Bispebjerg, som netop er trådt i kraft. Boligområdet indgår i Områdefornyelse Bispebjerg Bakke (78,8 mio.kr. 2022-2026).</p> <p><u>Øvrige kommunale indsatser (eksempler):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tryghedsforebyggelse i Bispeparken – etablering af et koordinerende lokalt forum og igangsættelse af initiativer og tryghedsvandringer (0,5 mio.kr., 2021-2022)</li> <li>Idrætsprojektet, kriminalpræventivt: Aktiviteter for og med lokale unge ml 10 og 17 år. Indsatsen skal skabe positive fællesskaber på tværs af lokale børn og unge i samarbejde med lokale aktører (2021-2023).</li> <li>Kriminalitetsforebyggelse hos voksne: Forebyggelse af at dømt, bosat i udsatte boligområder, efter løsladelse begår ny kriminalitet. Indsatsen består i 3 måneders koordineret opfølgning med fokus på brobygning til beskæftigelse, uddannelse, misbrugsbehandling, praktiserende læge mv. (2021-2024)</li> </ul>

Område	Boligafdelinger	Igangværende og kommende indsatser
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensive familiebehandlingsforløb (FFT): Evidensbaserede familieindsats FFT (Family Functional Treatment) til unge med konstaterede kriminalitetsudfordringer (2020-2023)</li> <li>• Initiativ 'Aktive børn i forening': Forløb for børn fra boligområdet, der skal sikre langsigtet tilknytning til foreningslivet og et aktivt fritidsliv (2020-2023)</li> <li>• Målrettet UU-indsats for unge med bopæl i de udpegede, udsatte boligområder, som fra skoleåret 2020/2021 går i hhv. 8., 9. og 10. klasse. Unge med adresse i boligområderne får målrettet hjælp til at komme i uddannelse (2021-2024)</li> <li>• Sociale partnerskaber: Styrkelse af lokal forening til inklusion og fastholdelse børn, unge og deres forældre fra boligområdet (2020-2024). Oprydning og øget kontrol med adresseregistrering</li> </ul>
Degnegården m.v.	Fsb, afd. 17, Degnegården	Fysiske helhedsplaner mv.: Fsb, afd. 17, Degnegården er ved skema B fasen.
	Fsb, afd. 19, Klokkergården	
	Fsb, afd. 33, Birkebo	
Gullandsgården	Fsb, afd. 34, Præstevænger	<u>Områdeindsatser:</u> Skotlandsgade og Gullandsgården er omfattet af den boligsociale helhedsplan for Amager, der forventes at træde i kraft den 1. januar 2022 (området indgår pt. i den nuværende boligsociale helhedsplan for Urbanplanen).
	VIB, afd. 133, Skotlandsgade	
	HAB, afd. 1810, Gullandsgården	



## Udlejningshjul i aftaleperioden 2021 - 2023

## Trin 3.

<b>Alle boligafdelinger i røde boligområder</b> - alle udsatte boligområder (Ca. 4.000 familieboliger) statsligt udpeget iht. Almenboliglovens § 61 a.	<b>40 plus boligafdelinger i grønne / små områder</b> (Ca. 70 familieboliger) - kun afdelinger med mindst 20 F-boliger
<b>Fokus:</b> - Fra udsat til ikke udsat boligområde	<b>Fokus:</b> - Social balance i afdelingen
1. Skærpede fleksible kriterier – alle fire	1. Fleksible A-kriterier
2. Skærpede fleksible kriterier – alle fire	2. Fleksible A-kriterier
3. Skærpede fleksible kriterier – alle fire	3. Fleksible A-kriterier
4. Skærpede fleksible kriterier – alle fire	4. Fleksible A-kriterier
5. Skærpede fleksible kriterier – alle fire	5. Fleksible A-kriterier
6. Skærpede fleksible kriterier – alle fire	6. Fleksible A-kriterier
7. Skærpede fleksible kriterier – alle fire	7. Fleksible A-kriterier
8. Skærpede fleksible kriterier – alle fire	8. Fleksible A-kriterier
9. Skærpede fleksible kriterier – alle fire	9. Fleksible A-kriterier

## Trin 2.

<b>Alle boligafdelinger i gule boligområder</b> (områder i risiko for udpegning som udsatte - ca. 7.000 familieboliger heraf ca. 5.500 i områder, der forventes statsligt udpeget som forebyggelsesområder) - tæt på mindst to af kriterierne i almenboliglovens § 61 a stk. 1 nr. 1 - 4 (beskæftigelse, indkomst, uddannelse og andel dømte)	<b>35 – 39,9 boligafdelinger i grønne / små områder</b> (Ca. 1.700 familieboliger) - kun afdelinger med mindst 20 F-boliger
<b>Fokus:</b> - Forebygge udpegning som udsat boligområde	<b>Fokus:</b> Social balance i afdelingen (A-kriterier)
1. Kommunal anvisning <sup>1)</sup>	1. Kommunal anvisning <sup>2)</sup>
2. Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	2. Byfornyelsesgenhusning / fleksible A-kriterier <sup>2)</sup> Note B
3. Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	3. Fleksible A-kriterier
4. Kommunal anvisning <sup>1)</sup>	4. Fleksible A-kriterier
5. Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	5. Fleksible A-kriterier
6. Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	6. Fleksible A-kriterier
7. Kommunal anvisning <sup>1)</sup>	7. Kommunal anvisning <sup>2)</sup>
8. Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	8. Fleksible A-kriterier
9. Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	9. Fleksible A-kriterier
<sup>1)</sup> I forebyggelsesområder anvises efter kriterierne i almenboliglovens § 61 b, stk. 1. I områder, der ikke er udpeget som forebyggelsesområder, boliganvises efter forsigtighedsprincippet – der anvises ikke husstande, hvor borgere udsluses efter dom, der kan påvirke opgørelsen af andel dømte i området. Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, skal den udlejes efter skærpede fleksible kriterier.	<sup>2)</sup> Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning/ genhusning, skal den udlejes efter fleksible A-kriterier.

## Trin 1.

<b>Grønne boligområder, der forventes statsligt udpeget som forebyggelsesområder med krav om obligatorisk fleksibel udlejning, ca. 5.100 familieboliger</b>	<b>35 minus boligafdelinger i øvrige grønne områder / små områder</b> (Områder, som ikke er i risiko for udpegning som udsatte / og ikke er udpeget som forebyggelsesområde - ca. 31.900 familieboliger). Evt. udlejning efter C-kriteriet holdes udenfor udlejningshjulet.
<b>Fokus:</b> - Områderne skal udgå af listen over forebyggelsesområder	<b>Fokus:</b> - Boliger til alle
1. Kommunal anvisning <sup>3)</sup>	1. Kommunal anvisning <sup>3)</sup>
2. Fleksible A- kriterier	2. Byfornyelsesgenhusning / venteliste <sup>4)</sup> Note B
3. Fleksible A- kriterier	3. Venteliste <i>eller</i> Fleksible A-elle B-kriterier
4. Kommunal anvisning <sup>3)</sup>	4. Kommunal anvisning <sup>3)</sup>
5. Fleksible A- kriterier	5. Venteliste
6. Fleksible A-kriterier	6. Venteliste <i>eller</i> Fleksible B-kriterier
7. Kommunal anvisning <sup>3)</sup>	7. Kommunal anvisning <sup>3)</sup>
8. Fleksible A- kriterier	8. Venteliste <i>eller</i> Fleksible A-elle B-kriterier
9. Fleksible A- kriterier	9. Venteliste
<sup>3)</sup> Der anvises efter kriterierne i almenboliglovens § 61 b, stk. 1. Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, skal den udlejes efter fleksible A-kriterier.	<sup>3)</sup> Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, skal den udlejes efter venteliste
	<sup>4)</sup> Hvis boligen ikke udnyttes til genhusning, skal den udlejes efter venteliste

Note A: Små områder er områder med færre end 1.000 beboere. Boligtal er opgjort som beboede boliger 31.12.2017 tillagt boliger i nyere byggerier men excl. særboliger, bofællesskaber og boliger opført efter AlmenBolig plus konceptet.

Note B: Boligorganisationerne skal fremover levere hver 18. ledige bolig til genhusning i.f.m. byfornyelsen i stedet for hver 9.



## **Bilag til Rammeaftale om udlejning 2019-2023 til brug for ansøgning om statslige tilskudsmidler til bekæmpelse af hjemløshed**

Københavns Kommune (KK) og BL - Danmarks Almene Boliger 1. kreds (BL) har gennem de sidste mange år samarbejdet om at opføre, anwise og udleje almene boliger til udsatte borgere med et boligsocialt behov.

Den 26. november 2021 indgik regeringen og flere af Folketingets partier aftale om Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed (bolig- og hjemløseaftalen). Aftalen skaber nye muligheder og rammebetingelser for mange af de fælles indsatser, som i dag findes på områderne. Den 23. februar 2022 fremsatte regeringen lovforslag, som udmønter en del af aftaleteksten.

KK og BL er enige om at gribe og anvende de nye muligheder i den kommende lovgivning, hvis mål er at bekæmpe langvarig hjemløshed.

Lovforslaget åbner mulighed for, at kommunen kan søge statslige tilskudsmidler til midlertidigt og varigt at nedsætte huslejen, så flere boliger reelt bliver tilgængelige for hjemløse-målgruppen. Denne mulighed hilser KK og BL velkommen.

Parterne er enige om, at der eksisterer et solidt erfaringsgrundlag, der sammen med parternes gældende rammeaftale om udlejning danner et godt grundlag for at påbegynde arbejdet med de nye muligheder i den politiske aftale og den kommende lovgivning, herunder som grundlag for ansøgning om del i de statslige midler.

03-05-2022

Sagsnummer I F2  
2022 - 5311

Dokumentnummer i F2  
1258531

Sagsnummer i eDoc  
2022-0114167

Der findes knap 1.450 hjemløse, som er hjemmehørende i København<sup>1</sup>. Pr. februar 2022 boede cirka 650 københavnere på herberg<sup>2</sup>, hvoraf cirka hver femte har ophold på et år eller mere. Formålet med den nye aftale er, at så mange som muligt kommer i egen bolig allerede efter 90 dage på herberg. En vis andel af borgerne vil dog have brug for en anden type tilbud end støtte i egen bolig.

KK har udarbejdet planen for bekæmpelse af hjemløshed i samarbejde med bl.a. repræsentanter fra de almene boligorganisationer. I planen beskrives, hvordan man vil tilvejebringe et passende udbud af almene familieboliger til borgere i hjemløshed og fastholde borgerne i de anviste boliger. Arbejdet med hjemløseplanen bygger videre på de mange erfaringer både KK og BL har om, hvad der virker, så borgere kan fungere godt i en almen bolig.

Kommunens erfaringer fra et pilotprojekt opstartet i 2022 vil give yderligere erfaringer med forberedelsen af og støttebehovet hos målgruppen for indsatserne i bolig- og hjemløseaftalen, der anvises til egen bolig.

### **Hensigtserklæring om temaer i de kommende forhandlinger om ny rammeaftale om udlejning og anvisning**

Den aktuelle rammeaftale om udlejning og anvisning udløber i juli 2023, og KK og BL er derfor gået i gang med at forhandle den nye aftale. KK og BL har i den forbindelse forpligtet hinanden til at drøfte en række temaer, der skal bidrage til at målrette og styrke den nye rammeaftale i forhold til redskaberne i bolig- og hjemløseaftalen. Temaerne er opsummeret nedenfor. Listen over temaer til de kommende drøftelser er ikke udtømmende, men kan suppleres løbende i den kommende dialog mellem parterne.

#### *1. Samarbejde med BL om arbejdet med at udmønte kommunens nye hjemløseplan*

Samarbejdet med de almene boligorganisationer er afgørende for, at KK kan løse opgaven med langvarig hjemløshed. Det gælder både i forhold til anvisning af gode og meget billige boliger til hjemløse borgere, men også i forhold til det gode naboskab og bomiljøet i den enkelte boligafdeling. Boligselskaberne har mange års erfaring med modtagelse af boligsocialt anviste beboere, og denne erfaring skal tænkes med i arbejdet med KK's hjemløseplan.

KK har i foråret 2022 inddraget BL 1. kreds og relevante organisationer på hjemløseområdet i udarbejdelsen af den kommunale plan for bekæmpelse af hjemløshed. Inddragelsen vil fortsætte undervejs i implementeringen af planen.

Som led i dette bliver det beskrevet, hvordan KK i samarbejde med borgeren afklarer det konkrete boligbehov, sikrer at borgeren er boparat

---

<sup>1</sup> Hjemløsetælling 2019, VIVE

<sup>2</sup> Herbergsdata, Socialforvaltningen KK

til en dagligdag i en almen boligafdeling, sikrer hjælp til etablering af boligen og afklarer, hvilke støtteforanstaltninger kommunen kan yde borgeren. I forlængelse heraf vil det også blive beskrevet, hvordan de anviste borgere i løbet af perioden for det midlertidige huslejetilskud opnår en bedre betalingsevne.

Parterne vil i de kommende forhandlinger om ny rammeaftale for udlejning drøfte hvilke data, der løbende skal følges med henblik på fælles evaluering og opfølgning på f.eks. rapporterede udfordringer.

## *2. Bedre indsigt i målgruppen og boligmassen*

Kommunen modtager i dag en fast andel af de ledige almene boliger til boligsocial anvisning, men kan kun benytte ca. halvdelen af boligerne, fordi prisniveau og størrelse i de resterende boliger ikke matcher målgruppernes behov.

Til brug for genforhandlingerne om en ny rammeaftale om udlejning og anvisning vil KK udarbejde en analyse, der skal afdække den målgruppe af hjemløse borgere, der forventes anvist til en almen bolig. Analysen vil også afdække, hvilke bolig- og botilbudstyper kommunen mangler til de forskellige målgrupper (set ift. støttebehov, betalingsevne m.m.).

## *3. Bostøtte til hjemløse borgere og til andre målgrupper, der anvises via den boligsociale anvisning*

Både BL og KK ved, at kommunal bostøtte til boliganviste borgere er centralt for, at en udsat borger kommer til at fungere godt i egen bolig i en almen boligafdeling. Denne viden afspejles i KK's hjemløseplan.

KK vil som følge af bolig- og hjemløseaftalen, herunder omlægning af statsrefusion fra borgeres ophold på herberg til andre indsatser, afsætte den nødvendige økonomi til at styrke bostøtteindsatsen, jf. den forventede nye lovgivning på området og kommunens hjemløseplan.

## *4. Balance mellem behov for flere billige boliger i anvisningen og spredning af boligsocial anvisning i boligmassen*

Principperne for hvilke boliger, der stilles til rådighed for den kommunale boligsociale anvisning, evalueres og drøftes ved indgåelsen af en ny rammeaftale for udlejning og anvisning.

Det er i den forbindelse vigtigt at sikre, at boligområderne kan være bæredygtige og velfungerende. En mulighed kunne være, at de nye tiltag, der indføres med bolig- og hjemløseaftalen, ikke fører til anvisning af mere end hver 3. ledige bolig i nogen afdeling. Det bør også sikres, at anvisningen af udsatte borgere spredes mest muligt.

## *5. Bedre udnyttelse af de boliger, der stilles til rådighed for boligsocial anvisning via huslejereduktion.*

Bolig- og hjemløseftalen og den foreslåede lovgivning gør det muligt at reducere huslejeniveauet. Det betyder, at en større andel af de boliger, som boligorganisationerne stiller til rådighed for kommunal anvisning, forventes at kunne benyttes frem for at blive returneret.

6. *Etablering af nye små billige almene familieboliger målrettet boligsocial anvisning*

I det fremsatte lovforslag gives mulighed for, at der kan ydes et statsligt tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af særligt billige almene familieboliger i nybyggeri, der stilles til rådighed for boligsocial anvisning.

Parterne vil derfor i kommende byggeprojekter systematisk afdække mulighederne for at indarbejde små almene familieboliger, som med de forventede nye tilskudsmuligheder kan bidrage til at skabe flere boliger til hjemløse målgrupper med lav betalingsevne.