



14-10-2014

**Bilag 1: Hovedaftale mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds 2015-2018**

Sagsnr.  
2014-0204463

Københavns almene boliger har spillet og vil i fremtiden spille en afgørende rolle i udviklingen af København som en mangfoldig og socialt sammenhængende storby med plads til alle samfundsgrupper.

Dokumentnr.  
2014-0204463-2

Almene boliger tilbyder 20 pct. af københavnernes en god og betalelig bolig. Det gælder både familier og enlige, unge og ældre samt socialt udsatte og ressourcestærke borgere. Sådan skal det også være fremover.

Sagsbehandler  
Anders Rosendal

Parterne er enige om, at hovedaftalen for perioden 2011-2014 har været en stærk ramme om samarbejdet mellem kommunen og den almene sektor. Hovedaftalen har sat retning og bidraget til at skabe resultater.

Den almene sektor i København fremstår i dag som et attraktivt boligtilbud med mange nybyggede og renoverede boliger på vej. Sektoren tilbyder i samarbejde med kommunen et trygt boligtilbud til alle samfundsgrupper, også socialt udsatte borgere. Indsatsen for udsatte bolig- og byområder er styrket. Og sektoren bidrager til kommunens vision om at være en bæredygtig storby, hvor vækst og livskvalitet går hånd i hånd.

I den forgangne aftaleperiode har parterne blandt andet:

- Afsat midler til etablering af ca. 3.000 nye almene boliger.
- Igangsat renoveringer af ca. 6.000 almene boliger med fokus på bedre boligkvalitet, tryghed og energiforbedringer.
- Reduceret antallet af udsatte og særligt udsatte boligområder med en tredjedel.
- Styrket den boligsociale indsats med tættere samarbejde, kontant kommunal medfinansiering og styrket støtte til socialt udsatte borgere.
- Reduceret antallet af udsættelser med 32 pct. på grund af indsatser mod huslejerestancer.
- Samarbejdet gennem en fast aftalestruktur med fokus på fælles løsninger og eksekvering.

Parterne ønsker at fortsætte det tætte samarbejde med en fast samarbejds- og aftalestruktur:

Kernen i samarbejdet er Partnerskabsforum, Samarbejdsforum samt styringsdialogen mellem den enkelte boligorganisation og kommunen.

**Almene boliger**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Mobil  
2966 4069

E-mail  
B44G@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

Dertil kommer de boligsociale fora og områdebaseret styringsdialog, som sikrer et tæt samarbejde om udviklingen af de enkelte byområder.

Rammen om samarbejdet er forpligtende og konkrete aftaler, blandt andet hovedaftalen, udlejningsaftalen samt aftaler mellem boligorganisationerne og kommunen individuelt eller på områdeniveau.

Partnerne ønsker at videreføre og udbygge det tætte samarbejde i de kommende år med fokus på:

**1. Et København med plads til alle**

- Nye almene boliger til alle
- Eksisterende almene boliger skal fortsat være for alle

**2. En sammenhængende by med trygge og socialt velfungerende boligområder**

- Udvikling af udsatte by- og boligområder
- En boligsocial indsats der skaber resultater

**3. Bæredygtige og veldrevne almene boliger med lav husleje**

- Miljøtiltag, klimasikring og mindre ressourceforbrug
- Almene boliger skal have lav husleje på kort og langt sigt

Parterne er enige om løbende at drøfte implementeringen af hovedaftalen i Partnerskabsforum, Samarbejdsforum og i styringsdialogen.

**1. Et København med plads til alle**

Parterne er enige om at bidrage til, at København fortsat er en mangfoldig by. Der skal bygges boliger, der tilgodeser den forventede befolkningsvækst. Nye almene boliger skal være et tilbud til alle dele af befolkningen og imødekomme byens behov for udvikling af nye boligtyper. Samtidig skal de eksisterende almene boliger fortsat udgøre et attraktivt boligtilbud – uden at de bliver for dyre for borgere med lav indkomst og mellemindkomster.

**Nye almene boliger til alle**

**Vision:**

København skal imødekomme forskellige boligbehov og livsformer, så København er en mangfoldig storby med plads til alle.

København skal have mangfoldige boligområder med blandede boligformer, så alle grupper oplever at høre til i København. Der skal bygges nye og forskellige almene boliger over hele København og de almene boliger skal spille en central rolle i udviklingen af nye boligtyper.

*Parterne vil derfor arbejde for:*

- At almene boliger skal udgøre minimum 20 pct. af boligerne i København.
- At nye almene boliger bygges i hele København, men især hvor der i dag ikke er så mange almene boliger, fx i byudviklingsområder, og så der opnås en balance mellem forskellige boligformer i de enkelte dele af København.
- At påvirke og forbedre rammerne for byggeri af almene boliger i København, herunder billiggørelse af nybyggeriet.
- At der i 2015 og 2016 gives tilsagn til mindst 2.000 nye almene boliger i København for at udnytte den lave grundkapital.
- At 10 pct. af boligerne i nye almene familieboligafdelinger i byudviklingsområder etableres som små boliger, der koster under 3.200 kr. om måneden i husleje (2014-1). Boligerne bygges primært som ungdomsboliger, hvor Københavns Kommune bevilger ungdomsboligbidrag og grundskyldstilskud til boligerne.
- At nye almene boliger indgår i sammenhæng med resten af byen – og fx etableres i samarbejde med andre ejerformer og funktioner.
- At sektoren i samarbejde med kommunen vil udvikle nye boligformer med plads til fællesskab og at der samtidig udvikles nye boligtyper, som imødekommer behovet for kompakte boliger med fleksibel indretning.

### **Eksisterende almene boliger skal fortsat være for alle**

**Vision:**

København skal tilbyde et bredt udbud af boliger. De almene boliger skal udvikles, så de fortsat udgør et attraktivt boligtilbud for alle borgere i København. De almene boliger skal fremtidssikres og tilpasses befolkningsudviklingen, men samtidig være en mulighed for socialt udsatte borgere.

*Parterne vil derfor arbejde for:*

- En effektiv udlejningsaftale, der skaber gode rammer for boligsocial anvisning, fleksibel udlejning og udlejning efter ventelisten. Udlejningsaftalen og udmøntning heraf skal fortsat være grundlaget for en socialt bæredygtig udvikling i det enkelte boligområde og den enkelte afdeling.
- At Københavns almene boliger fortsat renoveres og fremtidssikres, så de udgør et sundt, trygt og attraktivt boligtilbud.
- At fremtidssikring og modernisering sker, så der fortsat er plads til socialt udsatte borgere og andre borgere med lav indkomst bl.a. ved at fastholde et varieret boligudbud. Det er et fælles mål, at der i de fysiske helhedsplaner er fokus på at bevare små boliger, og lejlighedssammenlægninger er således ikke i sig selv et mål.
- At parterne løbende vil overvåge udviklingen i antallet af almene boliger med lav husleje og eventuelt iværksætte tiltag, der sikrer et fortsat varieret udbud af almene boliger.
- At der inden midten af 2015 udarbejdes en samlet model for fremtidig anvendelse af ældreboliger, der i mere end 2-3 år primært har været udlejet til studerende. Den fremtidige anvendelse kan omfatte alle boligtyper, herunder muligheden for ommærkning til ungdomsboliger. I modellen inddrages ommærkningsbidrag, grundskyldstilskud og håndtering af tomgangsleje.

## **2. En sammenhængende by med trygge og socialt velfungerende boligområder**

København skal være en sammenhængende by. Udsatte byområder skal løftes til københavnniveau, jf. Københavns Kommunes *Politik for Udsatte Byområder*, så alle københavnere har mulighed for at bo trygt i et velfungerende boligområde og har lige muligheder for uddannelse og beskæftigelse. København skal ikke være socialt opdelt.

Byens nye og eksisterende områder skal hænge godt sammen både fysisk, socialt og kulturelt. Potentialerne i de nye byudviklingsområder og i de eksisterende byområder skal komme hele byen til gavn, så der sikres sammenhængskraft i hele København.

### **Udvikling af udsatte by- og boligområder**

<b>Vision:</b>
----------------

København skal være en sammenhængende by. Der er behov for en særlig indsats i Københavns udsatte byområder (de gule skyer), som er defineret i Københavns Kommunes *Politik for Udsatte Byområder*. Københavns udsatte boligområder skal løftes sammen med de omgivende byområder, så de bliver en naturlig, tryk, attraktiv og levende del af byen. Det gælder ikke mindst de af Københavns Kommune definerede 22 store almene boligområder med mere end 1.000 beboere, hvoraf 16 ligger i udsatte byområder. Områderne skal udvikles gennem en effektiv udlejningsaftale med brug af fleksibel udlejning, fælles udviklingsplaner, områdefornyelser og investeringer. Udviklingen af de udsatte byområder skal ske i sammenhæng med de tilstødende byudviklingsområder.

*Parterne vil derfor arbejde for:*

- At reducere antallet af udsatte og særligt udsatte boligområder med yderligere en tredjedel frem til 2018 ved at styrke beboersammensætningen, udvikle de udsatte boligområder i sammenhæng med den omgivende by og skabe synergi i fælles investeringer.
- At udvikle et system til at definere samt fastsætte mål for og følge udviklingen i udsatte by- og boligområder.
- At udarbejde udviklingsplaner for boligområder og omgivende byområder med sammenhængende investeringer i fysiske helhedsplaner, boligsociale helhedsplaner og kommunale fysiske tiltag, område- og byfornyelser samt sociale indsatser.
- At kommunen påbegynder to områdefornyelser om året samt koordinerer områdefornyelserne med den almene boligsektors fysiske og boligsociale helhedsplaner.
- At indgå initiativaftaler mellem boligorganisationerne og kommunen om anvendelse af nødvendige værktøjer til udviklingen af udsatte byområder. Parterne er derved enige om, at denne aftale afløser den indgåede strategiaftale mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds.
- At boligorganisationerne forpligter sig til at anvende Københavnermodellen, som udvikles til fælles værktøj for boligorganisationerne til at skabe praktikpladser ved nybyggeri og renovering af almene boliger samt følge etableringen af praktikpladser.
- At sikre boligområder som er kendetegnet ved aktive og levende stueetager samt flere funktioner og aktiviteter, der skaber liv, tryghed og tiltrækker borgere fra den omgivende by. Det skal ske i forbindelse med renoveringer, effektiv udlejning og samarbejde med andre parter.

- At inddrage andre parter i byudviklingen, herunder private developere og civilsamfundet.

### **En boligsocial indsats der skaber resultater**

#### **Vision:**

Den almene sektor spiller en afgørende rolle for at sikre social sammenhængskraft i byen. Kommunen og boligorganisationerne vil i fællesskab skabe velfungerende og trygge boligområder og styrke socialt udsatte borgeres muligheder for uddannelse og beskæftigelse. Det skal ske gennem inddragelse af og tæt kontakt til beboerne, en professionel indsats og stærk koordinering af indsatsen.

#### *Parterne vil derfor arbejde for:*

- At gennemføre boligsociale helhedsplaner, hvor der er behov herfor, med en kommunal medfinansiering på 12,5 pct.
- At styrke de boligsociale helhedsplaners beboernære indsatser i udsatte boligafdelinger med fokus på at skabe velfungerende boligområder og understøtte driften i boligafdelingerne og samtidig sikre, at indsatserne bidrager til den kommunale indsats de i udsatte byområder.
- At sætte ambitiøse mål for den boligsociale indsats, så beskæftigelse, uddannelse og tryghed styrkes i de udsatte bolig- og byområder. Ungeindsatser, sundhedsindsatser, rådgivningstilbud, tidlig og forebyggende familieindsats samt brobygning til organiserede kultur- og fritidstilbud er afgørende bidrag til at nå disse mål.
- At fortsætte professionaliseringen af indsatsen med fælles styring, udvikling og implementering i større boligsociale helhedsplaner, der dækker det enkelte byområde og matcher kommunens organisering – samtidig med at indsatserne er fokuseret på den enkelte boligafdelings behov.
- At fastholde og udvikle det tætte samarbejde i kontaktpersonordningen for boligsocialt anviste og andre socialt udsatte borgere.
- At fortsætte samarbejdet om forebyggelse af udsættelser for at reducere antallet af udsættelser til højst 457 udsættelser i år 2017 svarende til et fald på ca. 15 pct. i forhold til 2013.

### **3. Bæredygtige og veldrevne almene boliger med lav husleje**

En miljømæssig og økonomisk bæredygtig bolig er en fremtidssikret bolig. De almene boliger skal fornys og opføres, så de har et lavt

ressourceforbrug og belaster miljøet så lidt som muligt. Det skal bidrage til, at København bliver en bæredygtig storby. Det skal samtidig sikre, at de almene boliger fortsat er et attraktivt boligtilbud, når udgifterne til el, vand og varme stiger. Huslejen skal samtidig på kort og på langt sigt holdes så lav som muligt samtidig med at boligerne forbliver konkurrencedygtige.

### **Miljøtiltag, klimasikring og mindre ressourceforbrug**

#### **Vision:**

Ved renovering og nybyggeri anvendes de bedst mulige miljømæssige løsninger. Kommunen og den almene sektor vil gå forrest i udviklingen og implementeringen af bæredygtige løsninger. Med den almene sektors store andel af boliger i København vil den almene sektor i høj grad bidrage til Københavns mål om at blive en CO<sub>2</sub>-neutral storby i 2025. Samtidig indgår de almene boliger i skybrudssikringen af København. Indsatsen med reduktion af ressourceforbrug skal sikre, at almene boliger i en verden med stigende udgifter til ressourcer fortsat vil være et boligtilbud med lav boligudgift. På den baggrund skal det samlede varmeforbrug pr. kvadratmeter på tværs af sektoren være faldet med 30 pct. i 2025 i forhold til 2010.

*Parterne vil derfor arbejde for:*

- At udarbejde en kortlægning af energi- og vandforbruget i den almene boligsektor i København. Boligafdelingernes forbrug kan hermed benchmarkes og indsatsen med energioptimering, herunder inddragelsen af beboerne, kan målrettes. På baggrund af kortlægningen skal der fastsættes konkrete mål for en samlet nedsættelse af henholdsvis el-, vand- og varmeforbrug på tværs af den almene sektor i København.
- At der udarbejdes og gennemføres konkrete planer for energiforbedringer i perioden 2015-2018 i alle ejendomme med et energimærke på E eller lavere ud fra en totaløkonomisk vurdering.
- At der udarbejdes en totaløkonomisk vurdering af mulige energi- og miljøtiltag ved nybyggeri, fysiske helhedsplaner og større renoveringer, og at der bygges efter minimum 2020-standard.
- At klimasikring/skybrudssikring og så vidt muligt genanvendelse af regnvand indgår i alle nybyggeri- og større renoveringsprojekter.
- At samarbejde om udvikling og implementering af nye miljømæssigt og økonomisk bæredygtige løsninger i forbindelse med nybyggeri og renovering.

- At reducere antallet af støjbelastede boliger, hvor kommunen vil arbejde med støjreducerende asfalt og sektoren vil søge at indtænke støjreducerende tiltag i renoveringer.

### **Almene boliger skal have en lav husleje på kort og på langt sigt**

#### **Vision:**

Den almene sektor skal tilbyde boliger, der kan betales af et bredt udsnit af borgerne i København og imødekomme boligbehovene som følge af den demografiske udvikling. Samtidig skal der også være bomuligheder for socialt udsatte borgere. Huslejen og den samlede boligudgift skal derfor søges begrænset, ved at de almene boligorganisationer har fokus på at reducere udgifterne til administration og drift, og ved at kommunen har fokus på konsekvenserne for almene boliger ved ændringer af skatter og afgifter. Et større fokus på lav husleje må ikke være til hinder for en bæredygtig langsigtet vedligeholdelse og modernisering af de almene boliger, så de udgør et konkurrencedygtigt boligtilbud.

#### *Parterne vil derfor arbejde for:*

- At boligorganisationerne forpligter sig til at sikre en effektiv drift. Der udarbejdes en model for den fornødne dokumentation og benchmarking heraf som bruges ved styringsdialogen.
- At der i aftaleperioden aftales en ordning for renholdelse af fortove.
- At der er en tæt dialog på affaldsområdet.
- At indsatser for fælles drift/driftssamarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne såsom Green Teams videreudvikles, og nye typer af driftsfællesskaber, herunder koncepter der afspejler forskellige behov, udvikles.
- At sektoren og kommunen drøfter rammerne for brug af den kollektive råderet, så huslejen forbliver lav, samtidig med at boligerne har en tidssvarende standard.
- At kommunen kan formidle viden på tværs af sektoren omkring tilstandsrapporter, drifts- og vedligeholdelsesplaner samt henlæggelser for at sikre en bæredygtig langsigtet vedligeholdelse og en lav boligudgift.



## **Bilag: Samarbejde og aftaler**

Beskrivelse af den fremadrettede aftale- og samarbejdsstruktur.

### **Partnerskabsforum**

Partnerskabsforum - en politisk platform for dialogen mellem kommunen og den almene boligsektor. De 7 borgmestre repræsenterer kommunen, idet der er aftalt et delt formandskab mellem Overborgmesteren og Teknik- og Miljøborgmesteren. BL's 1. kreds, udpeger op til 7 medlemmer. Der afholdes mindst et møde om året i Partnerskabsforum. Partnerskabsforum tiltræder Hovedaftalen.

### **Samarbejdsforum**

Samarbejdsforum er samarbejdsorganet på det ledende administrative niveau. Samarbejdsforum kan indgå delaftaler som led i realiseringen af de fælles mål, der fremgår af Hovedaftalen. Alle 7 forvaltninger er repræsenteret i Samarbejdsforum. BL's 1. kreds udpeger 8 medlemmer til Samarbejdsforum. Lejernes LO i Hovedstaden har udpeget yderligere et medlem.

### **Styringsdialog**

Kommunen gennemfører årlige styringsdialogmøder med hver enkelt boligorganisation, hvor de politiske mål i hovedaftalen udmøntes mere konkret i form af bindende aftaler med hver enkelt boligorganisation. Kommunen vil endvidere afholde dialogmøder på områdeniveau, som kan resultere i aftaler mellem de involverede boligorganisationer og forvaltninger om implementering af målene i forhold til et konkret geografisk afgrænset område.

### **Temagrupper**

På det udførende administrative niveau er nedsat faste temagrupper, herunder den boligsociale gruppe og Byggechefforum. Herudover vil der løbende være et mere uformelt samarbejde mellem forvaltningerne og de almene boligorganisationer.

**På vegne af BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds**

\_\_\_\_\_  
Dato

\_\_\_\_\_  
Birthe Qasem, formand

\_\_\_\_\_  
Dato

\_\_\_\_\_  
Kaare Vestermann, næstformand

**På vegne af Københavns Kommune**

\_\_\_\_\_  
Dato

\_\_\_\_\_  
Frank Jensen, Overborgmester

\_\_\_\_\_  
Dato

\_\_\_\_\_  
Morten Kabell, Teknik- og Miljøborgmester

\_\_\_\_\_  
Dato

\_\_\_\_\_  
Jesper Christensen, Socialborgmester