



NOTAT

08-12-2014

Til BR

Sagsnr.
2014-0259334

Almene deleboliger

Baggrund

Til baggrund for Borgerrepræsentationens eventuelle drøftelse af almene deleboliger, er Økonomiforvaltningen blevet bedt redegøre for de juridiske muligheder og udfordringer forbundet hermed, samt aktuelle forsøgsordninger.

Dokumentnr.
2014-0259334-1

Sagsbehandler
Troels Graversen

Sagsfremstilling

Der ses for tiden en generel tendens på boligmarkedet til at flere deler boliger. Der er således også flere portaler og apps, som formidler deleboliger.

Ligesom det er muligt at dele en andelsbolig eller en ejerlejlighed, er det muligt at dele en almen bolig inden for de gældende juridiske rammer.

Der er enkelte almene boligafdelinger, hvor det aftales med kommunen, at de største lejligheder forbeholdes børnefamilier. Dette følger af både gældende og foreliggende udlejningsaftale. Disse aftaler er dog en undtagelse fra det generelle billede, begrundet med et konkret hensyn.

Det er dog ikke i dag muligt at leje et værelse i en større lejlighed gennem en boligorganisation. Det er alene et forhold mellem den formelle lejer af lejligheden og den person der fremlejes til.

Som det er i dag, er det således den formelle lejer der, dels kan bestemme hvem der kan bo i eventuelt fremlejede dele af lejligheden, dels hæfter for den samlede leje og evt. istandsættelsesudgifter ved fraflytning.

Opdeling af familieboliger på flere lejekontrakter giver i udgangspunktet flere udfordringer for boligorganisationerne, da det er vanskeligt at udarbejde flere lejekontrakter for samme lejlighed uden at denne er udmatrikuleret i flere individuelle boliger. Administration og drift af fællesarealer for lejlighedens lejere, som køkken og bad, vil endvidere være forbundet med ekstraudgifter og vanskeligere administration for boligorganisationerne.

Der arbejdes aktuelt på, forsøgsvis, at etablere almene deleboliger. Dels forventes igangsat et forsøg til boligsocial anvisning, dels er der dialog om et koncept for unge og studerende.

Deleboliger aftalt med Udlejningsaftalen 2015-18

Som led forhandlingerne om udlejningsprincipper for de almene boliger i København, er der mellem BL's første kreds og Københavns

Kommune lagt op til en aftale om at der, på forsøgsbasis, gives mulighed for at Socialforvaltningen i perioden kan anvise unge borgere til et værelse i en delt almen familiebolig.

Deleboliger bliver etableret i boliger, som Socialforvaltningen ellers ville have returneret. Hidtil har kommunen ikke kunnet anvise til disse boliger, fordi lejen er for høj i forhold til målgruppens betalingsevne. Det er målsætningen at der årligt skal kunne anvises 100 unge i Delebolig. Hvis en af de anviste fraflytter boligen i perioden, kan en ny ung anvises i aftaleperioden.

I overensstemmelse med bestemmelsen i almenboliglovens § 59 betaler kommunen lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Det omfatter også evt. boligafgift og forbrugsudgift for dele af Deleboligen i perioder, hvor kommunen ikke har kunnet anvise en lejer. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser overfor boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Deleboliger opretholdes i aftaleperioden og erfaringerne evalueres efter 1 år og forelægges Samarbejdsforum.

Bolig med vennerne

KAB har henvendt sig til Københavns Kommune, fordi de ønsker at indgå i et samarbejde om forsøg med en ny almen boform ”Bolig med vennerne”.

Boformen går ud på, at tre/fire (eller flere) unge beboere, der kender hinanden, deler en tre/fire-værelses lejlighed med fælles spisekøkken. Beboerne har hver især en lejekontrakt, der gælder deres eget værelse og brugsret til det fælles køkken og bad. Når en beboer fraflytter, beslutter de øvrige beboere, hvem der kan flytte ind i boligen uden om den ordinære tildelingsprocedure.

Teknik- og Miljøforvaltningen er positive over for perspektiverne i boformen og i at indgå i et samarbejde med KAB om videre udvikling af forsøget ”Bolig med vennerne” i København. Den nye boform udfordrer dog gældende regler og politikker på almenboligområdet, og der er en række forhold/udfordringer ved forsøget, som skal afklares, inden Københavns Kommune kan indgå et samarbejde om forsøget.

Københavns Kommunes indgåelse i et samarbejde med KAB forudsætter endvidere, at det godkendes af borgerrepræsentationen. Dette kan ske såfremt Ministeriet for By- Bolig og Landdistrikter dispensere fra det gældende regler.

Opsamling / konklusion

Formalisering af deling af almene familieboliger kan bidrage til en fleksibel udnyttelse af den eksisterende boligmasse, samt fritage de lejere der i dag har den formelle lejekontrakt for økonomiske risici ved deling af større lejligheder.

Økonomiforvaltningen anbefaler, at der sker en drøftelse heraf på Samarbejdsforum mellem boligorganisationerne og Københavns Kommune, når der er evalueret på ovenstående forsøg.