



Bilag 2: Udlejningsaftalen 2024-2027 - Kort fortalt

Københavns Kommune og BL 1. kreds har forhandlet sig frem til en ny rammeaftale om udlejning og anvisning af almene boliger i perioden 1. januar 2024 - 31. december 2027 (Udlejningsaftalen). Når aftalen er tiltrådt politisk, skal den udmøntes konkret ved, at Teknik- og Miljøforvaltningen sammen med Socialforvaltningen indgår individuelle aftaler med hver enkelt boligorganisation. I nedenstående følger en kort gennemgang af aftalens hovedtræk vedr. kommunens muligheder for boligsocial anvisning samt de øvrige særlige fokuspunkter i aftalen. Afslutningsvis er der indsat en tabel, der giver et overblik over, hvilke dele af rammeaftalen, der er lovbestemte, og hvilke dele af aftalen, som er resultat af forhandlingerne mellem parterne.

Parterne har en fælles målsætning om, at København skal være en mangfoldig, sammenhængende og tryk by, hvor der er plads til alle byens borgere. Aftalen viderefører de mål, parterne har samarbejdet om gennem en år-række, og benytter almenboliglovens udlejningsredskaber til at nå målet:

Faktaboks 1: Udlejningsaftalens tre ben - formål og udlejningsredskaber

Formål:	Udlejningsredskaber:
<ul style="list-style-type: none">En blandet beboersammensætning i alle kommunens boligområder.	<ul style="list-style-type: none">Fleksibel udlejning Boligsøgende, der fx er i arbejde eller under uddannelse, gives fortrinsret på ventelisten til en del af de ledige familieboliger.
<ul style="list-style-type: none">Socialt udsatte skal kunne få et tilbud om en bolig indenfor rimelig tid.	<ul style="list-style-type: none">Boligsocial anvisning Boligorganisationerne stiller almene familieboliger til rådighed for kommunens boligsociale anvisning.
<ul style="list-style-type: none">Boligsøgende på ventelisten, der ikke opfylder de fleksible kriterier, skal også kunne få en bolig i København.	<ul style="list-style-type: none">Anciennitetsbestemt ventelisteudlejning En stor andel af byens ledige familieboliger udlejes efter almenboliglovens almindelige ventelisteprincipper, som stiller alle boligsøgende lige efter anciennitet på ventelisten m.v.

Aftalen i hovedtræk

Parterne er med den nye rammeaftale om udlejning og anvisning blevet enige om at udvikle en ny rammemodel for familieboliger, som definerer vilkårene for anvisning og udlejning af familieboliger, herunder hvordan beboersammensætningen i de forskellige boligafdelinger og boligområder i byen reguleres. Siden 2015 har rammemodellen været baseret på en såkaldt trappe-model. De forskellige trin i modellen udtrykker, at andelen af fleksibel udlejning øges, og at andelen af boligsocial anvisning reduceres, når andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet stiger. Med den nye aftale indføres der to

19-09-2023

Sagsnummer I F2
2023 - 14021

Dokumentnummer i F2
3771890

Sagsnummer i eDoc
2023-0350871

separate trappemodeller, som udtrykker familieboligafdelingers målbare udfordringer på henholdsvis område- og afdelingsniveau og har betydning for, hvordan udlejningen samlet set understøtter de overordnede mål (se faktaboks 1 ovenfor), bedst muligt.

Faktaboks 2: To trappemodeller (jf. kapitel 6 i Udlejningsaftalen)

1. Områdetrappen

Gælder for boligafdelinger beliggende i forebyggelsesområder eller udsatte boligområder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder.

2. Afdelingstrappen

Gælder for alle andre boligafdelinger, dvs. mindre boligafdelinger og boligafdelinger i områder, der ikke er omfattet af en statslig udpegnings.

De socioøkonomiske indikatorer om beskæftigelse, uddannelse, indtægt og domme, som indgår i almenboliglovens definition af forebyggelsesområder og udsatte boligområder, udgør på begge trapper grundlaget for vurderingen af områdernes og afdelingernes udsathed.

Risikozonen

For at kunne vurdere afdelingernes udsathed fastlægger Udlejningsaftalen en særlig risikozone, som er defineret med baggrund i kommunens analyser af, hvordan områderne vil udvikle sig i forskellige scenarier:

Figur 1: Risikozonen 1. december 2022 sammenholdt med kriterierne for udpegnings af forebyggelsesområder, udsatte boligområder og parallelsamfund

	Grænseværdier 2022	Udpegningskriterier (grænseværdier 2022)		
	Udlejningsaftalens risikozone	Forebyggelsesområder	Udsatte boligområder	Parallelsamfund/omdannelsesområder
Ledighed	> 35,0 %	> 30,0 %	> 40,0 %	> 40,0 %
Dømte	≥ 2,07 %	≥ 1,45 %	≥ 2,18 %	≥ 2,18 %
Uddannelse	> 57,0 %	> 60,0 %	> 60,0 %	> 60,0 %
Indkomst	< 57,8 %	< 65,0 %	< 55,0 %	< 55,0 %
Herkomst	Indgår ikke	>30 %	Indgår ikke	> 50 %

Note 1: Risikozonen fastlægges årligt, og er som udgangspunkt defineret ved en afstand til de statslige kriterier for udpegnings af udsatte boligområder på 5 % - i forhold til ledighedskriteriet dog 5 procent-point - eller 10 personer. Det er (kun på områdeniveau) relevant at se på antallet af personer for at opfange en udvikling i forhold til dømte-kriteriet, hvor ganske få personer kan være udslagsgivende.

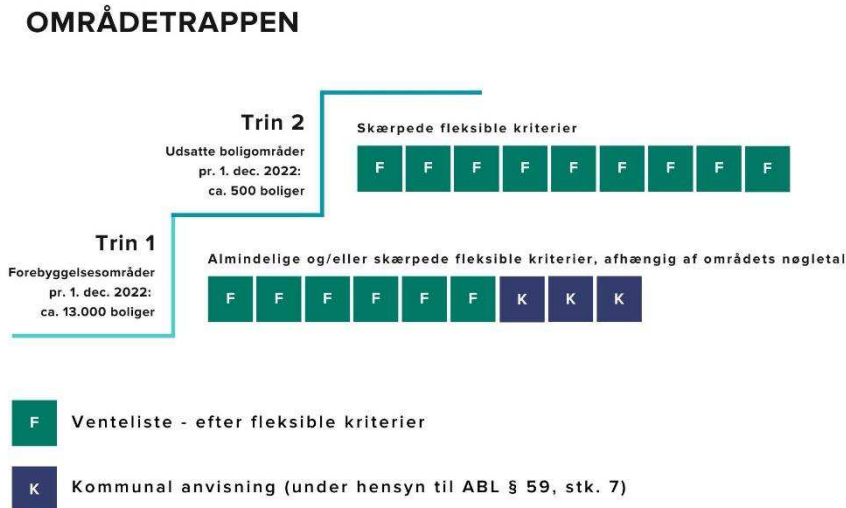
På områdetrappen, viser risikozonen, hvor tæt et boligområde er på en statslig udpegnings som udsat boligområde, og hvilke af de fire socioøkonomiske kriterier for udpegnings af udsatte boligområder, som området konkret er udfordret på. Det har betydning for, hvilke af de fleksible kriterier, der skal opfyldes i forebyggelsesområder, jf. nedenfor om udlejning på områdetrappens trin 1.

På afdelingstrappen viser risikozonen, hvor tæt boligafdelingen ville have været på en statslig udpegnings som udsat boligområde, hvis boligafdelingen havde haft flere end 1.000 beboere. Oplysningerne indgår her - sammen med oplysningerne om boligsocialt anviste - i en samlet fintmasket vurdering af, boligafdelingens udsathed. Vurderingen har betydning for, hvilket trin, den enkelte boligafdeling indplaceres på, og dermed for andelen af boligsocial anvisning og fleksibel udlejning m.v.

Områdetrappen for forebyggelsesområder og udsatte områder

Hvert år den 1. december udpeger staten (aktuelt Social-, Bolig- og Ældreministeriet) forebyggelsesområder og udsatte boligområder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder). Udlejningen i disse boligområder, reguleres af områdetrappen. Det primære fokus på områdetrappen er at forebygge udpeging og genudpeging af udsatte boligområder.

Figur 2: Områdetrappen



Trin 1 på områdetrappen

Trin 1 regulerer udlejningen i de statsligt udpegede forebyggelsesområder. En høj andel af fleksibel udlejning (6/9) skal her forebygge, at områderne på sigt udpeges som udsatte boligområder som følge af en negativ udvikling i de socioøkonomiske nøgletal om beskæftigelse, domme, uddannelsesniveau og indkomst.

På trin 1 stiller boligorganisationerne 3/9 af de ledige boliger til rådighed for den boligsociale anvisning, idet kommunens muligheder for at udnytte anvisningsretten vil være underlagt de begrænsninger, der følger af almenboliglovens § 59, stk. 7. Det betyder bl.a., at personer på visse forsørgelsesydelser, hvis muligt - skal anvises en bolig *udenfor* de statsligt udpegede boligområder. Tilsvarende gælder personer, med domme, ikke-vestligt statsborgerskab og husordenssager.

Trin 2 på områdetrappen

På *trin 2* indplaceres de afdelinger, der er udpegede som udsatte boligområder. På dette trin udlejes alle familieboliger efter skærpede fleksible kriterier for at sikre, at områderne kommer af listerne (ikke genudpeges), og boligorganisationerne stiller ikke boliger til rådighed for den boligsociale anvisning. De skærpede fleksible udlejningskriterier sikrer, at tilflyttere har en socioøkonomisk profil, som ikke påvirker statens målinger negativt.

For boligområder, som ifølge deres nøgletal ville have været udpeget, *hvis* de havde haft mere end 1.000 beboere, er det som noget nyt aftalt, at de kan placeres på områdetrappen, *hvis* antallet af beboere overstiger 950, *eller hvis* boligorganisationen kan dokumentere, at årsagen til, at området har færre

end 1.000 beboere, er, at beboerne er midlertidigt genhuset i forbindelse med gennemførelse af et renoveringsprojekt. Dette skyldes, at der er risiko for, at områderne hurtigt kan blive genudpeget, hvis ikke der sker en forebyggende indsats.

Afdelingstrappen for boligafdelinger i øvrige boligområder

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

Trappemodellen på afdelingsniveau består af fire trin med hver deres udlejningsprincipper. Afdelingstrappen er som nævnt inddelt efter, hvor sårbar afdelingen vurderes at være ift. de socioøkonomiske kriterier, som kendes fra parallelsamfundslovgivningen samt ift. andelen af anviste borgere i afdelingen. Det betyder, at jo flere af de socioøkonomiske kriterier en afdeling opfylder sammenholdt med andelen af anviste i afdelingen, jo højere vil afdelingen blive indplaceret på trinnene. Indplaceringen på trinnene afgør, hvor stor en andel boligsocial anvisning og fleksibel udlejning, der vil være i afdelingen.

Figur 3: Afdelingstrappen



Det er et bærende princip i udlejningsaftalen, at der ikke løbende kan ske boligsocial anvisning til mere end hver tredje ledige bolig i en afdeling. Til gengæld skal modellen medvirke til, at kommunen får adgang til at anviser til flere betalbare boliger i de øvrige afdelinger, der bedre kan bære det. Modellen sikrer, at boligafdelinger, der aktuelt bærer en stor andel af den boligsociale anvisning, skærmes, mens andre boligafdelinger i højere grad bringes i spil, dels via almindelig boligsocial anvisning, dels via oprettelsen af boliger med huslejetilskud.

Øvrige særlige fokuspunkter i aftalen

Afvikling af særboliger og deleboliger for socialt udsatte unge

I den første udlejningsaftale fra 2006 blev det besluttet, at boligorganisationerne skulle udpege 1% af deres almene familieboliger, som kommunen fik mulighed for at disponere over til boligsocial anvisning, hver gang de blev ledige. Målgruppen var særligt udsatte grupper (deraf navnet "særboliger"). Aftalen er videreført i de efterfølgende udlejningsaftaler. Dette har ført til, at nogle boligafdelinger samlet set har leveret mere end hver tredje ledige bolig til kommunal anvisning.

I den nye aftale afvikles særboligerne og føres gradvist tilbage, så de på sigt indgår i de almindelige udlejningshjul. Samtidig udfases også deleboligerne for socialt udsatte unge, som har vist sig at have en begrænset effekt for den kommunale anvisning, men store administrative udfordringer for boligorganisationerne.

Som delvis kompensation for afviklingen af særbolig- og deleboligordningen for udsatte unge er det aftalt, at der midlertidigt indføres ekstra boligsocial anvisning på afdelingstrappens trin 2-4. De ekstra boliger skal findes blandt de boliger, der hidtil er blevet stillet til rådighed for kommunal genhusning i forbindelse med for byfornyelse.

Boligsocial anvisning

Det er aftalt, at der i en midlertidig periode stilles en ekstra niendedel anvisning til rådighed for boligsocial anvisning på trin 1, ligeledes gennem boliger, der ellers er reserveret til kommunal genhusning i forbindelse med byfornyelse. Dette for at øge antallet af boliger til boligsocial anvisning fra afdelinger, som vurderes at kunne bære det. Formålet med den ekstra anvisning er, at kommunen dermed skal få større mulighed for at få stillet boliger til rådighed, som matcher borgernes betalingsevne. Det er ikke hensigten, at de ekstra boliger skal føre til en højere anvisningsgrad i de enkelte boligafdelinger, da det er et bærende princip for aftalen, at den realiserede anvisning ikke må udgøre mere end hver tredje ledige bolig.

Med aftalen antages det således, at Socialforvaltningen vil modtage et øget antal boliger til boligsocial anvisning, og at forvaltningen antageligvis vil kunne anvise til flere af de ledige almene boliger. Samtidig peger kommunens beregninger på, at returneringsprocenten også vil stige en smule, da en del af de boliger, som Socialforvaltningen modtager i den boligsociale anvisning, vil være for dyre til målgruppen.

Boliger med huslejetilskud

Med henblik på at kommunen i højere grad kan anvende de boliger, som stilles til rådighed for den boligsociale anvisning, får kommunen mulighed for fortsat at oprette både udslusningsboliger (boliger med midlertidigt kommunalt huslejetilskud) og tilskudsboliger (boliger med midlertidigt statsligt huslejetilskud). Boligerne udvælges blandt de boliger, som er stillet til rådighed for boligsocial anvisning. Der er dermed ikke tale om en udvidelse af antallet af boliger, som kommunen får stillet til rådighed.

Nedsættelse af Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte

Med udlejningsaftalen er Københavns Kommune og BL 1. kreds enige om at øge samarbejdet og dialogen mellem parterne omkring den boligsociale anvisning samt de fælles indsatser og støtte til socialt udsatte beboere. Parterne nedsætter derfor et fælles Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte, hvis primære opgave er at sikre kontinuerlig dialog, videndeling og erfaringsudveksling mellem kommune og boligorganisationer om, hvordan den boligsociale anvisning af borgere og den opfølgende støtte til disse fungerer i praksis. Med aftalen er der også udarbejdet informationsmateriale til boligorganisationerne, der i højere grad skal synliggøre den støtte, som Socialforvaltningen giver til anviste beboere, så bl.a. beboere og ejendomsfunktionærer er bedre oplyst om den hjælp, som anviste beboere modtager.

Flygtninge og deleboliger til flygtninge

I aftalen videreføres muligheden for at anvise flygtninge til de boliger, som ikke kan anvendes i den boligsociale anvisning. Parterne har udviklet et fælles introduktionsprogram, som følges, når flygtninge anvises til egen bolig. Dette skal understøtte, at nye borgere forstår regler og rammer i almene boliger.

På grund af den aktuelle situation med et stort antal ukrainske flygtninge, der har behov for en bolig, videreføres aftalen om deleboliger for flygtninge i denne aftaleperiode. I disse boliger yder kommunen en særlig støtte for at opbygge fællesskabet i boligen. Det aftales, at der kan etableres 50 pladser i deleboliger til flygtninge pr. år i aftaleperioden.

Nybyggeri

Der bygges løbende nye boliger. Nogle af disse boliger er opført til målgrupperne i den boligsociale anvisning. Også her er det bærende princip, at anviste borgere ikke må udgøre mere end hver tredje ledige bolig. I nybyggerier tilpasses anvisningsaftalen derfor også efter, hvor mange boliger, der er særligt reserveret til anvisningen.

Fleksible kriterier

Fleksibel udlejning indebærer, at boligsøgende, der opfylder visse kriterier, kan opnå fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende, der har højere anciennitet på ventelisten. Den nye udlejningsaftale viderefører sondringen mellem de almindelige fleksible kriterier og de skærpede kriterier:

Figur 4: Almindelige og skærpede fleksible udlejningskriterier

	De almindelige udlejningskriterier	De skærpede udlejningskriterier
Hvem skal opfylde udlejningskriterierne?	Den boligsøgende, som er opnoteret på ventelisten, eller dennes eventuelle ægtefælle/samlever gennem to år.	Den boligsøgende, som er opnoteret på ventelisten, og øvrige personer i den relevante aldersgruppe ¹⁾ , som i forbindelse med overtagelsen planlægger at flytte ind i boligen eller reelt flytter ind.

¹⁾ Den aldersgruppe, som staten måler på ved udpegning af udsatte boligområder. Udpegningskriterierne fokuserer på forskellige aldersgrupper.

Kriterierne og kravene til dokumentation for, at kriterierne er opfyldt, justeres på enkelte punkter. Særligt fremhæves:

At indkomstkriteriet lempes, så kun den aktuelle indkomst skal dokumenteres. Tidligere skulle også indkomsten i det forudgående kalenderår dokumenteres. Ændringen vil indebære en væsentlig administrativ lettelse for boligorganisationerne.

At kravene til dokumentation for 25 timers ugentlig beskæftigelse, i de tilfælde, hvor der ikke i ansættelseskontrakten er fastlagt et bestemt timeantal (relevant for vikarer, projektansatte, freelancere m.v.) tilsvarende lempes og justeres.

At det almindelige beskæftigelseskriterium justeres, så seniorer, der er fyldt 65 år, samt yngre personer, som modtager efterløn eller alderspension, fremover sidestilles med personer i beskæftigelse. Alderspension omfatter pt. tjenestemandspension, seniorpension og tidlig pension – populært kaldet "arnepension". Som konsekvens heraf udgår seniorkriteriet som selvstændigt kriterium.

Almene bofællesskaber

Skabelonen for aftaler om udlejning af familieboliger i bofællesskaber er opdateret og forenklet med fokus på at opnå større gennemsigtighed og præcisere mulighederne for at fravige anciennitetsprincippet. Boligsøgende skal som hidtil godkendes af et ventelisteudvalg for at komme på ventelisten.

For at understøtte en aldersspredning åbner aftalen mulighed for, at der i seniorbofællesskaber vekselvis kan gives fortrinsret til boligsøgende under 65 år og boligsøgende i aldersgruppen 65+. Andelen af personer i de to aldersgrupper, der gives fortrinsret, kan variere efter behov og fastlægges konkret. Det præciseres, at der kan arbejdes med sociale temaer i bredere forstand, hvor udlejningen tilgodeser persongrupper, som fx på grund af manglende netværk vil kunne profitere af at indgå i et socialt fællesskab.

Ophør af aftaler om ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger

Teknik- og Miljøforvaltningen har som opfølgning på vilkårene i forbindelse med udbud af kommunal grundkapital i 2003 og senere indgået aftaler med seks boligorganisationer om ommærkning af i alt 1.308 små familieboliger til ungdomsboliger. Pr. 1. august 2023 var 957 familieboliger ommærket til ungdomsboliger. Med den stigende efterspørgsel på billige boliger fra andre målgrupper end studerende og den stigende byggeaktivitet på ungdomsboligområdet har det københavnske boligmarked ændret sig. Derfor foreslås, at ommærkning af de resterende 351 familieboliger med boligorganisationernes accept undlades, og at de 957 familieboliger, som er ommærket til ungdomsboliger, efter gensidig aftale mellem Teknik- og Miljøforvaltningen og boligorganisationen kan ommærkes tilbage, så de ved ledighed igen udlejes som familieboliger. Som familieboliger kan de stilles til rådighed for en bredere personkreds.

Af nedenstående tabel fremgår, hvilke dele af rammeaftalen, der er lovbestemt, og hvilke dele af aftalen, som er aftalt mellem parterne.

Table 1. Hvilket indhold i rammeaftalen følger af lovgivningen og hvilke dele er aftaleelementer

Emne	Lovbestemt	Aftalebestemt
Andel boliger, som benyttes til fleksibel udlejning	I de statsligt udpegede forebyggelsesområder og udsatte boligområder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder) er fleksibel udlejning obligatorisk	I alle andre boligområder skal fleksibel udlejning baseres på aftale mellem kommunen og boligorganisationerne. Det gælder på afdelingstrappen og ift. de boligområder, som indplaceres på områdetrappen, selv om de har færre end 1.000 beboere.
Kriterier for fleksibel udlejning	Ifølge almenboligloven skal boligorganisationerne udleje ledige boliger i forebyggelsesområder og udsatte boligområder efter kriterier om beskæftigelse og uddannelse, som fastsættes af kommunen med henblik på at styrke boligområdet (obligatorisk fleksibel udlejning). Herudover kan fleksible kriterier aftales.	De fleksible udlejningskriterier er fastlagt i udlejningsaftalen som en del af den samlede indsats. Det gælder også kriterierne for obligatorisk fleksibel udlejning. Det skyldes, at boligorganisationerne ligesom kommunen har en meget væsentlig interesse i at beskytte boligafdelinger, beboere og boligsøgende mod de potentielle konsekvenser af en udpegnings.
Omkategorisering mellem trapper og trin	De statsligt udpegede boligområder er omfattet af særlige udlejningsregler. De årlige udpegningsregler den 1. december styrer derfor indplaceringen på områdetrappen.	Afdelinger uden for de statslige udpegningsregler: Her er ingen særlige lovkrav. Det er aftalt, at der sker en genberegning og nyudpegnings i forbindelse med midtvejsevalueringen.
Andelen af kommunal anvisning til ledige boliger	Ifølge almenboligloven kan kommunen beslutte, at hver 4. ledige bolig skal stilles til rådighed for kommunen, idet en større andel kan aftales. Almenboligloven indeholder væsentlige begrænsninger for, hvem der kan anvises til udsatte boligområder og forebyggelsesområder.	Parterne har i 1998 aftalt, at kommunen får stillet hver 3. ledige bolig til rådighed for kommunal anvisning. Når andelen sænkes eller øges ud fra trappemodellerne, er det aftalebestemt.

Emne	Lovbestemt	Aftalebestemt
Nedsættelse af Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte		Nedsættelse af Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte er aftalebestemt.
Særboliger	Lovgivningen opererer ikke med begrebet særboliger. Der er dog mulighed for, at kommuner og boligorganisation kan indgå aftaler om, anvisningens omfang, og hvordan boligerne udpeges.	Såvel den oprindelige udpegning som udfasningen af særboligerne er aftalebestemt.
Udslusningsboliger (boliger med midlertidigt kommunalt huslejetilskud)	Disse kan ifølge lovgivningen etableres ved aftale mellem parterne. Loven regulerer en række forhold, som fx det beløb, borgeren skal betale i husleje.	Aftalen giver kommunen mulighed for at etablere udslusningsboliger blandt de boliger, som er stillet til rådighed for boligsocial anvisning.
Tilskudsboliger (boliger med midlertidigt statsligt huslejetilskud)	Ifølge lovgivningen kan kommunen inden for en meddelt tilsagnsramme på statens vegne give tilsagn til en almen boligorganisation om midlertidigt huslejetilskud på 15.000 kr. årligt pr. bolig til nedsættelse af huslejen i almene familieboliger.	Aftalen giver kommunen mulighed for at etablere tilskudsboliger blandt de boliger, som er stillet til rådighed for boligsocial anvisning.
Deleboliger	Disse kan ifølge lovgivningen etableres ved aftale mellem parterne. Loven regulerer en række forhold om fastsættelse af lejen.	Parterne aftaler brugen af boligerne, men også at kommunen sikrer støtte til, at flygtninge kan opbygge et fællesskab i boligerne.
Nybyggeri	I nogle støtteordninger er det fastsat, at opførte boliger alene må benyttes til kommunal anvisning. I andre er det ikke et krav.	Aftalen giver mulighed for, at de boliger, der opføres som særligt billige, kan gå til anvisning. Den samlede anvisning til en boligafdeling må dog ikke overstige hver 3. bolig.
Bofællesskaber	Bofællesskaber er en mulighed i almenboligloven. Beboerne gives indflydelse på udlejningen.	Aftalen sikrer gennemskuelige kriterier for boligsøgende og ensartet balance mellem ventelisteprincipper og beboernes indflydelse.

Kortet nedenfor viser, hvordan byens familieboliger ville skulle indplaceres på de to trapper, hvis indplacering skulle ske med udgangspunkt i de pt. tilgængelige data, herunder statens udpegninger pr. 1. december 2022:

