



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 udpegning, 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 udpegning 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 udpegning af udsatte boligområder, for at være i risiko.

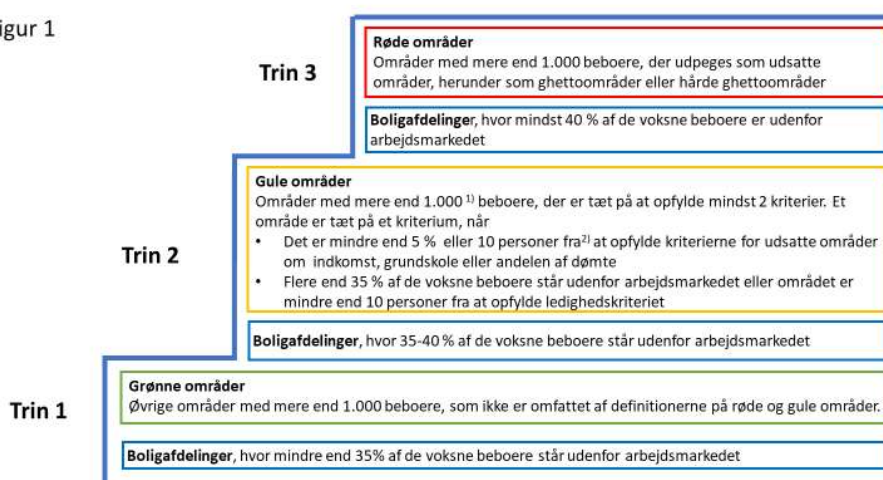
Parterne aftaler,

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 udpegning 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 ¹⁾: 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 ²⁾: 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 \geq 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 boligsøgende 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

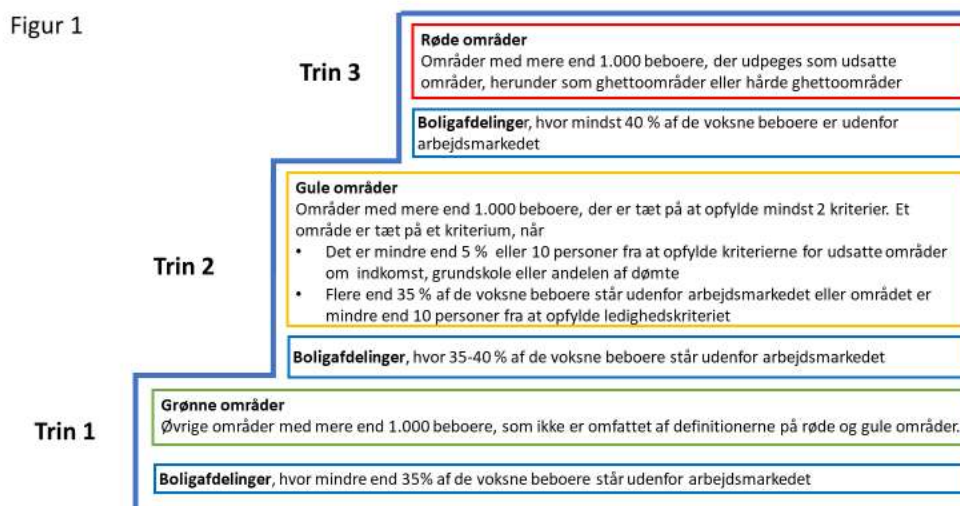
særligt fokuseret udlejning – afdelinger på trin 2 og 3. Udfordringerne kan være på boligområde- eller afdelingsniveau. Trin 1 i modellen rummer også de mere robuste familieboligafdelinger, som danner rammen om mange forskellige menneskers hverdag.

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*¹ 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.

¹ 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)
Særlige karakteristika for områder med min. 1.000 beboere:		
Familieboligafdelinger, som ikke er i risiko for at komme på listen over udsatte boligområder.	Familieboligafdelinger i risiko for at komme på listen over udsatte boligområder.	Familieboligafdelinger på listen over udsatte boligområder.
1. Området er ikke tæt på 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 tæt på at opfylde mindst to af de fire grundkriterier i § 61 a. stk. 1 nr. 1 – 4. Risikozonen for de enkelte kriterier: <ul style="list-style-type: none"> - Ledighed > 35,0 % <i>eller</i> mindre end 10 personer fra 40 % - Uddannelse > 57,0 % <i>eller</i> mindre end 10 personer fra 60 % - Indkomst < 57,8 % <i>eller</i> mindre end 10 personer fra 55 % - Dømte ≥ 1,92 % <i>eller</i> mindre end 10 personer fra kriterieværdien (tre gange landsgennemsnittet - i 2019 2,03 %). 	Området opfylder mindst to af de fire grundkriterier i § 61 a. stk. 1 nr. 1 – 4 (statslig udpegning).
Udlejningsfokus:		
- 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.
Udlejningstyper		
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) ² subsidiært, hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, fleksibel udlejning.	Ingen boligsocial anvisning.

Note ²: 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. 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 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.

Alle boligafdelinger i røde områder - alle udsatte områder herunder ghettoområder og hårde ghettoområder (Ca. 5.500 familieboliger)		40 plus boligafdelinger i grønne / små områder (Ca. 70 familieboliger) - kun afdelinger med mindst 20 F-boliger	
Fokus: - Fra udsat / ghettoområde til ikke udsat boligområde - Ingen hårde ghettoer		Fokus: - 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.

Alle boligafdelinger i gule områder (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)		35 – 39,9 boligafdelinger i grønne / små områder (Ca. 2.400 familieboliger) - kun afdelinger med mindst 20 F-boliger	
Fokus: - Forebygge udpegning som udsat boligområde/ghettoområde		Fokus: Social balance i afdelingen (A-kriterier)	
1.	Kommunal anvisning ¹⁾	1.	Kommunal anvisning ²⁾
2.	Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	2.	Genhusning ²⁾
3.	Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	3.	Fleksible A-kriterier
4.	Kommunal anvisning ¹⁾	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 ¹⁾	7.	Kommunal anvisning ²⁾
8.	Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	8.	Fleksible A-kriterier
9.	Skærpede fleksible kriterier – relevante (mindst to)	9.	Fleksible A-kriterier
¹⁾ 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.		²⁾ Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning/genhusning skal den udlejes efter fleksible A-kriterier.	

Trin 1.

35 minus boligafdelinger i grønne / små områder (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			
Fokus: - Boliger til alle			
1.	Kommunal anvisning ³⁾		
2.	Genhusning ⁴⁾		
3.	Venteliste <i>eller</i>	Fleksible A-elle B-kriterier	
4.	Kommunal anvisning ³⁾		
5.	Venteliste		
6.	Venteliste <i>eller</i>	Fleksible B-kriterier	
7.	Kommunal anvisning ³⁾		
8.	Venteliste <i>eller</i>	Fleksible A-eller B-kriterier	
9.	Venteliste		
³⁾ Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, skal den udlejes efter venteliste			
⁴⁾ 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.