



Bilag 3.

Udlejningsaftalen 1. juli 2019 - 1. juli 2023 kort fortalt (efter justeringer 2020)

Københavns Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger 1. kreds (BL) er enige om, at København skal være en mangfoldig, sammenhængende og tryk by med plads til borgere med forskellig baggrund. For at sikre dette har parterne siden 2006 indgået udlejningsaftaler for fire år ad gangen baseret på følgende mål:

- Der skal være en blandet beboersammensætning i alle boligområder i kommunen. Det opnås bl.a. ved at give boligsøgende, der er i beskæftigelse eller uddannelse, fortrinsret til en del af de ledige familieboliger (fleksibel udlejning).
- Kommunen skal have boliger til rådighed til anvisning af borgere med akutte boligsociale behov.
- Der skal fortsat være boliger til rådighed for boligsøgende på ventelisten, som hverken opfylder de fleksible udlejningskriterier eller kriterierne for at få anvist en bolig af kommunen.

Den nuværende udlejningsaftale er indgået for perioden 1. juli 2019 – 1. juli 2023. Som følge af parallelsamfundslovgivningen, der blev vedtaget i slutningen af 2018, har aftalen et særligt fokus på at forebygge statslig udpegning af udsatte boligområder, herunder ghettoområder og hårde ghettoområder.

Justeringer 2020

Aftalen er justeret pr. 1. juni 2020.

Justeringerne skyldes, at Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har afklaret, at straffeattester kan indgå som dokumentation for fleksibel udlejning, også uden for udsatte områder. Herudover gav parternes erfaringer med aftalens elementer og nye data vedr. udviklingen i områderne mulighed for yderligere tilpasninger. Justeringerne består af:

- Boligområder defineres som værende i risiko for udpegning som udsatte (indenfor risikozonen), når de er tæt på mindst to af de statslige kriterier for udpegning af udsatte boligområder.
- Risikozonen defineres som udgangspunkt ved en afstand til de statslige kriterier på 5 % - som hidtil - eller 10 personer, hvilket er en tilføjelse, som særligt vil opfange udvikling i forhold til kriteriet om andelen af dømte. I forhold til ledighedskriteriet udvides risikozonen dog, så den gælder ved en afstand på 5 procentpoint fra statens kriterium. Baggrunden er, at kommunens fremskrivninger viser, at nogle områder ellers vil udvikle sig negativt.

31. marts 2020

Sagsnummer
2020-0022739

Dokumentnummer
2020-0022739-18

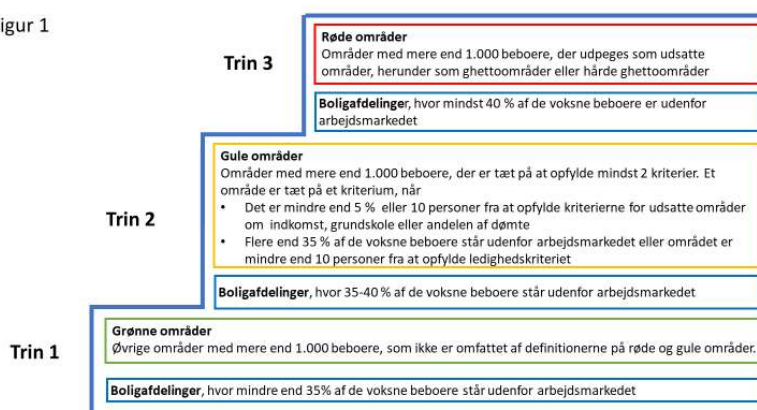
- Det skærpede fleksible udlejningskriterium om fortrinsret for bolig-søgende, der kan dokumentere, at hverken de selv eller øvrige indflyttere er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer inden for de seneste to år, udvides fra kun at gælde i udsatte områder til også at gælde i de risikoområder, som er konkret udfordret på dette parameter.

Med justeringerne åbnes flere af byens boligområder, så ledige boliger bliver tilgængelige for flere boligsøgende. Det skyldes, at flere områder kategoriseres som grønne (se Figur 1 nedenfor). Samtidig præciseres og begrænses de krav, der stilles i de gule risikoområder til kun at omfatte de kriterier, hvor området ligger over eller tæt på den statsligt fastsatte grænseværdi. Dette er en fordel for boligsøgende, som ikke opfylder samtlige skærpede kriterier. Dokumentation i forbindelse med udlejning bliver enklere for både boligsøgende og boligorganisationer.

Den samlede udlejningsmodel fra 1. juni 2020

Trappetrinsmodellen i udlejningsaftalen bygger på erfaringerne i de tidligere udlejningsaftaler:

Figur 1



Transport- og Boligministeriet opgør data vedr. 25 boligområder i Københavns Kommune med mere end 1.000 beboere 1. december hvert år. Disse opdeles i aftalen på følgende måde:

- *Grønne områder:* Områder, der ikke vurderes at være i risiko for at blive udpeget som udsatte boligområder.
- *Gule områder:* Områder, der er i risiko for at blive udpeget som udsatte, fordi de er tæt på mindst to af kriterierne for udsatte boligområder.
- *Røde områder:* Områder, der er på statens liste over udsatte boligområder, herunder ghettoområder og hårde ghettoområder.

Når ministeriets målinger er offentliggjort hvert år 1. december, opdeles områderne på ny i de tre grupper.

Boligafdelinger, som ikke indgår i et af de 25 områder med mindst 1.000 beboere, opdeles i de blå kategorier på trappen efter andelen af voksne beboere udenfor arbejdsmarkedet. Boligafdelinger i de grønne

områder kan blive placeret på trin 2 eller 3, hvis arbejdsløsheden overskrider grænseværdierne i de blå bokse. Indplaceringen af de blå områder gælder til midtvejs i aftaleperioden.

Bilag 1 viser den aktuelle farve på områder og de blå afdelinger.

Indsatserne på trappens tre trin

Trin 1

Trin 1 rummer de *grønne boligområder*, og alle de blå boligafdelinger, hvor andelen af arbejdsløse er under 35 %. På dette trin er der fokus på, at København skal være en by for alle.

Lovgivningen om parallelsamfund betyder, at borgere, der modtager overførselsindkomst, ikke har adgang til boliger i udsatte boligområder, selv om de har en relevant pris. Disse borgere skal have adgang til boliger i de mere robuste områder og afdelinger på trin 1. Dette sikres via almindelig ventelisteudlejning efter anciennitet i boligorganisationerne og via boligsocial anvisning til hver 3. ledige bolig.

Der *kan* aftales brug af almindelig fleksibel udlejning, dog højst for 1/3 af de ledige boliger. De fleksible udlejningskriterier på trin 1 tilgodeser personer i beskæftigelse (mindst 25 timer pr. uge), unge under uddannelse samt seniorer og personer med boligbehov udløst af skilsmisse eller samlivsophør, der i forvejen bor i kommunen.

Trin 2

I de *gule områder* er der fokus på at forebygge, at områderne udpeges som udsatte, herunder som ghettoområder eller hårde ghettoområder. Udpegning som hård ghetto medfører, at staten stiller krav om afvikling af billige almene familieboliger, som byen har hårdt brug for. Derfor udlejes ledige boliger efter *skærpede* fleksible udlejningskriterier. Kriterierne skal opfyldes af alle kommende beboere i den relevante aldersgruppe og ikke kun af én af de voksne i husstanden som ved almindelig fleksibel udlejning. Formålet er så hurtigt som muligt at bringe områderne ud af risikoen for statslig udpegning som udsatte, så områderne igen kan åbne for almindelig ventelisteudlejning m.v.

Udlejningskriterierne i det enkelte område vil afhænge af, hvilke af de fire statslige kriterier for udsatte områder, området konkret er tæt på:

- *Ledigheds-kriteriet:*
Indflyttere i aldersgruppen 18 - 64 år skal være i beskæftigelse eller under uddannelse.
- *Dømte-kriteriet:*
Indflyttere over 15 år må ikke være dømt efter straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer de seneste to år.
- *Uddannelses-kriteriet:*
Indflyttere i aldersgruppen 30-59 år skal have en uddannelse over grundskoleniveau.
- *Indkomst-kriteriet:*
Indtægten hos indflyttere (15-64 år), som ikke er under uddannelse, skal være over 55 % af gennemsnittet i Region Hovedstaden.

Da gule områder er tæt på at opfylde mindst to af de fire statslige kriterier, vil boligsøgende skulle opfylde mindst to af de skærpede fleksible kriterier.

De gule områder modtager almindelig anvisning i hver tredje ledige bolig. Områder, der overgår fra at være røde til at være gule modtager det første år 2/9 anvisning.

I *blå boligafdelinger* på trin 2, hvor mellem 35 og 40 % af beboerne er udenfor arbejdsmarkedet, udlejes efter de almindelige fleksible kriterier, som giver fortrinsret til boligsøgende, der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever er i beskæftigelse eller uddannelse.

Den boligsociale anvisning er reduceret til 2/9 af de ledige boliger.

Trin 3

I *røde områder* er der fokus på, at områderne så hurtigt som muligt skal skifte status fra udsat boligområde til ikke-udsat boligområde. Der gives derfor ved alle udlejninger fortrinsret til boligsøgende, som opfylder alle de skærpede fleksible udlejningskriterier vedr. ledighed, domme, uddannelse og indkomst. Der er ingen boligsocial anvisning i de røde områder.

I blå afdelinger med mere end 40 % udenfor arbejdsmarkedet udlejes alle boliger efter de almindelige fleksible kriterier, som giver fortrinsret til boligsøgende, der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever er i beskæftigelse eller uddannelse. Der er ingen boligsocial anvisning.

Andre aftalebestemmelser

Ud over den grundlæggende model for, hvordan ledige, almene boliger i kommunen skal udlejes, indeholder aftalen også en lang række andre bestemmelser om samarbejde. Af disse bestemmelser kan særligt fremhæves:

- Ved etablering af nye almene familiebolig bofællesskaber skal boligorganisationen og kommunen indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted. Der er udarbejdet en aftaleskabelon, som kan justeres efter målgruppe samt lokale ønsker og behov for at sikre gennemsigtighed i udlejningen.
- Muligheden for at oprette deleboliger til unge og til nyankomne flygtninge bevares. I boligerne har hver lejer eget værelse og deler køkken og bad.
- Det vil fortsat være muligt efter aftale med boligorganisationerne at anviser flygtninge til de ganske få tilbageværende boliger, der i henhold til modstående aftaler skal ommærkes til ungdomsboliger. Boligerne fastholdes i så fald som familieboliger, indtil de næste gang bliver ledige. Herefter gennemføres ommærkning.
- Kommunen har i de senere år stillet krav om, at der i nybyggeriprojekter skal indarbejdes små boliger, som er målrettet til boligsocial anvisning. Aftalen sikrer, at boligerne går til boligsocial anvisning i de første fire år efter indflytning.

