



25. marts 2019

Sagsnr.
2018-0006094

Dokumentnr.
2018-0006094-135

Sagsbehandler
Susan Fiil Præstegaard

Udlejningsaftalen 2019-2023 - kort fortalt

Københavns Kommune og de almene boligorganisationer, organiseret i BL, har fælles interesser. Københavns Kommune skal være en mangfoldig, sammenhængende og tryk by, med plads til borgere med forskellig baggrund. Af samme årsag har kommunen og BL en fælles interesse i, at ingen områder skal udpeges af ministeriet som udsatte boligområder, ghettoområder eller hårde ghettoområder.

Med udkastet til ny aftale videreføres de mål, parterne har samarbejdet om gennem en årrække:

- Tiltrækning af ressourcer stærke lejere skal sikre, at der er en blandet beboersammensætning i alle boligområder i kommunen
- Kommunen får boliger til rådighed for boligsocial anvisning, så socialt udsatte kan få tilbud om en bolig indenfor rimelig tid
- Der skal fortsat være boliger til rådighed for almindelig ventelisteudlejning.

Udlejningsmodel

Hidtidig aftale

I den hidtidige udlejningsaftale for perioden 2015-2018 opereres med en "trappetrinsmodel", hvor alle boligafdelinger kategoriseres ud fra andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet og indsatserne afspejler dette.

Høj andel arbejdsløse (over 40 %)	<ul style="list-style-type: none">- Ophør af boligsocial anvisning- Alle boliger udlejes til borgere i beskæftigelse eller uddannelse
Mellemtrin (38-40 % arbejdsløse)	<ul style="list-style-type: none">- Anvisning sænkes fra 1/3 til 1/9 af de ledige boliger- En høj andel af de ledige boliger udlejes til borgere i beskæftigelse eller uddannelse
Lav andel arbejdsløse (38 minus områder):	<ul style="list-style-type: none">- Fuld boligsocial anvisning, dvs. til hver 3. ledige bolig- En lav andel af de ledige boliger udlejes til borgere i beskæftigelse eller uddannelse

Indsatsen i de seneste års udlejningsaftaler (2007-2008) har betydet, at kommunen er gået fra at have 63 boligafdelinger (8.800 boliger) med mere end 40 % arbejdsløse i 2007 til kun at have 3 afdelinger (ca. 600

CSU - Voksne og Udvikling

Bernstorffsgade 17
1577 København V

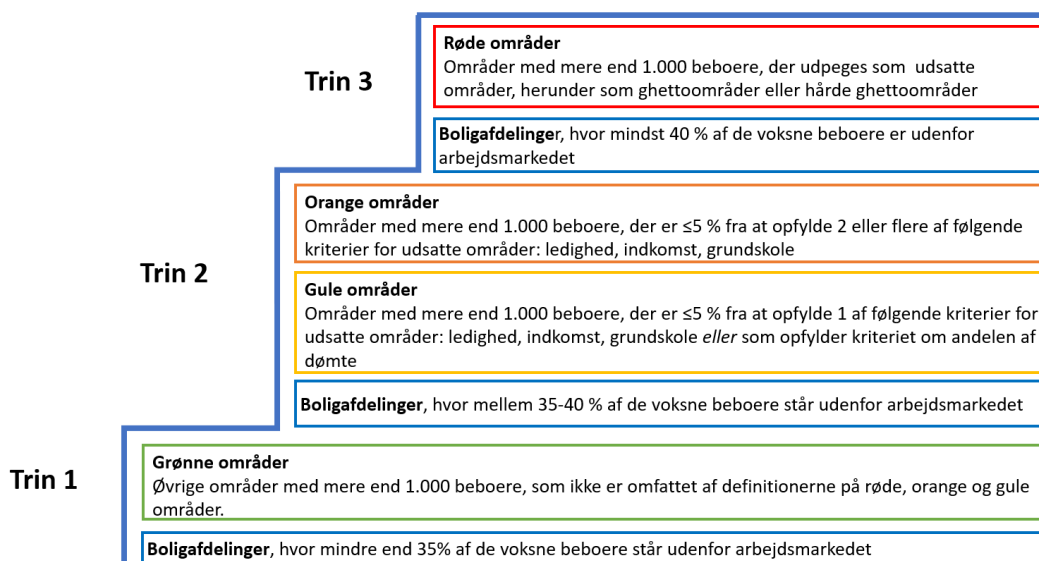
EAN nummer
5798009683052

boliger) med så høj arbejdsløshed, jf. bilag 2, der viser beliggenheden af disse afdelinger.

Ny aftale

Den foreslåede model i den nye aftale bygger videre på parternes erfaringer. Der indføres en trappemodel, som både omfatter indsatser ifht. ghettokriterierne og de større boligområder og indsatser i de mindre boligafdelinger, hvor der fortsat ses på andelen af arbejdsløse.

Modellen kan illustreres således:



I modellen videreføres den hidtidige indsats i mindre boligområder (illustreret i de blå bokse). Dog udvides ”mellemlinjet” til områder med 35-40 % beboere uden for arbejdsmarkedet. I disse områder hæves den boligsociale anvisning i forhold til den tidligere udlejningsaftale fra 1/9 til 2/9. Dette skaber balance mellem ønsket om at udvide grænseværdierne for, hvornår der bør være særlig fokus på forebyggelse af, at området får en høj andel af arbejdsløse og ønsket om at sikre boliger til den boligsociale anvisning.

De 27 større boligområder, der vurderes af ministeriet i forhold til ghetto-kriterierne opdeles i fire grupper.

- *Grønne områder:* Områder, der ikke vurderes at være i risiko for at blive udpeget som udsatte områder.
- *Gule områder:* Områder, der er i risiko for at blive udpeget som udsatte boligområder, da områderne er tæt på ét af udpegningskriterierne om ledighed, indkomst, grundskole eller opfylder kriteriet om andelen af dømte.

- *Orange områder*: Områder, der er i risiko for at blive udpeget som udsatte boligområder, da områderne er tæt på mindst to af udpegningskriterierne om ledighed, indkomst, grundskole.
- *Røde områder*: Områder på listen over udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder

Indsatserne gradueres efter trin og farve.

Trin 1:

Trin 1 rummer med de *grønne områder* og afdelingerne med under 35 % voksne udenfor arbejdsmarkedet hovedparten af byens almene boliger. Her 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 ellers prismæssigt relevante boliger i udsatte områder. Der er derfor behov for, at denne gruppe af borgere fortsat har adgang til boligerne i de mere robuste områder/boligafdelinger på trin 1. Dette sikres via almindelig ancennitetsbestemt ventelisteudlejning og almindelig boligsocial anvisning til hver 3. ledige bolig. Andelen af fleksibel udlejning kan derfor på trin 1 højst udgøre 3/9 af de ledige boliger, og af disse kan højst 2/9 udlejes efter kriterier om beskæftigelse og uddannelse.

Trin 2:

I de *gule* og *orange områder*, er der fokus på at forebygge, at områderne udpeges som udsatte områder, herunder som ghettoområder og hårde ghettoområder, som i værste fald kan betyde afvikling af billige almene familieboliger, som byen har hårdt brug for. Der udlejes derfor efter skærpede fleksible kriterier.

Beskæftigelses- eller uddannelseskriteriet skal i gule og orange områder opfyldes af alle voksne medlemmer af husstanden samtidig med, at der stilles supplerende krav til husstandsmedlemmernes uddannelsesniveau og indtægt. I *orange områder* reduceres den boligsociale anvisning samtidig til 2/9 af boligerne. I *gule områder* kan der ske fuld boligsocial anvisning.

I afdelinger med mellem 35 og 40 % beboere udenfor arbejdsmarkedet sker al udlejning af ledige boliger efter almindelige fleksible kriterier om beskæftigelse eller uddannelse

Trin 3:

I *røde områder* er der fokus på at områderne så hurtigt som muligt skal skifte status fra udsat boligområder til ikke-udsat boligområde.

På trin 3 reserveres alle ledige boliger til borgere, der er i beskæftigelse eller uddannelse.

I de *røde områder* skærpes de fleksible kriterier ligesom i de gule og orange områder. Herudover stilles krav om fremlæggelse af straffeattest (ingen domme for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer) for husstandsmedlemmer over 15 år. I de røde områder er der ingen boligsocial anvisning.

Det er forventningen hos forvaltningerne, at disse indsatser kan sikre, at områder, som aktuelt er på listerne over udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder, kan komme af listerne, samtidig med, at det forebygges, at nye områder kommer på listerne.

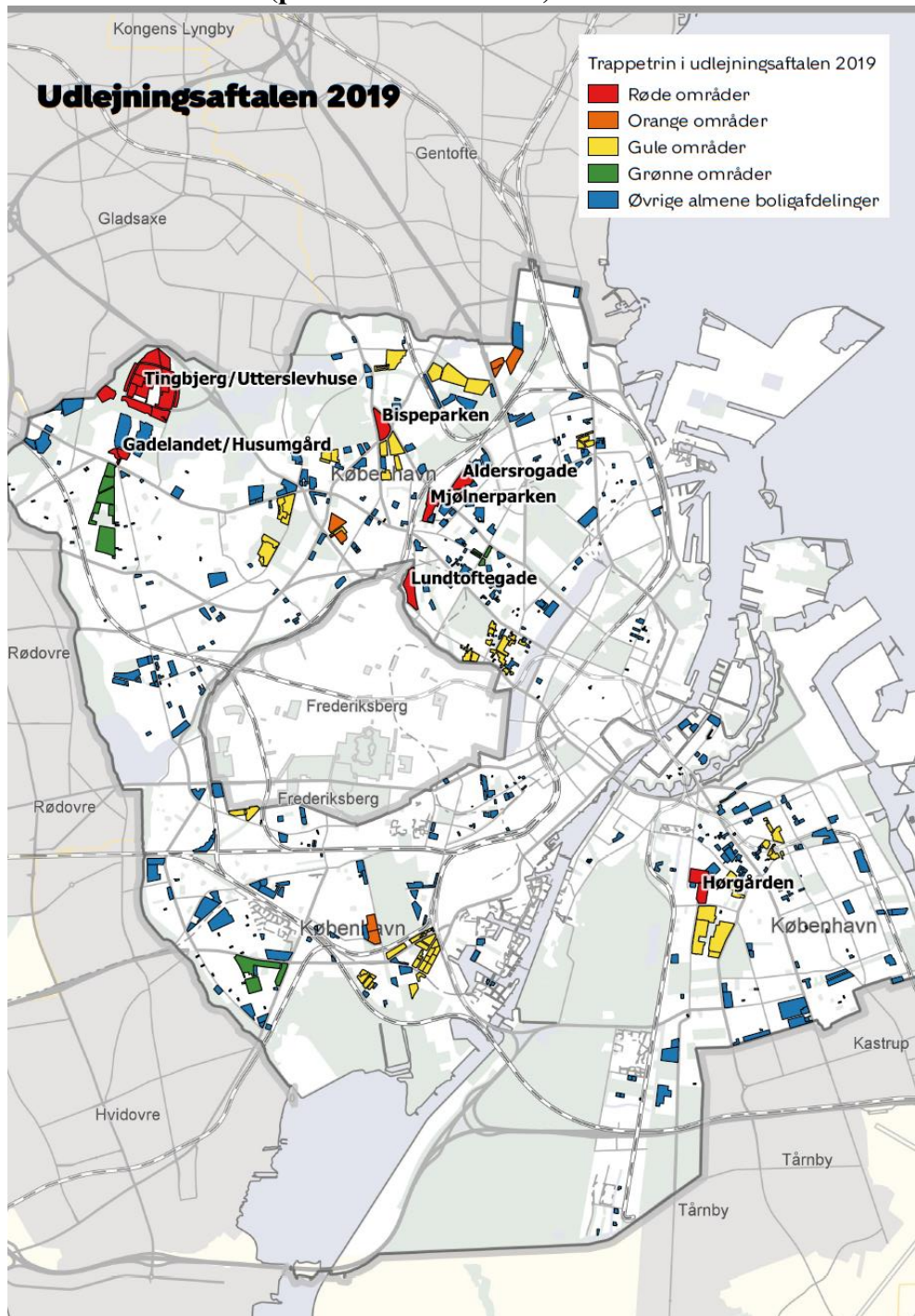
Områderne, der måles på af ministeriet, vil blive vurderet ift. omkategorisering en gang om året. Den aktuelle indplacering pr. 1. december 2018 og beliggenhed af de 27 områder vises i bilag 1.

Andre aftalebestemmelser

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

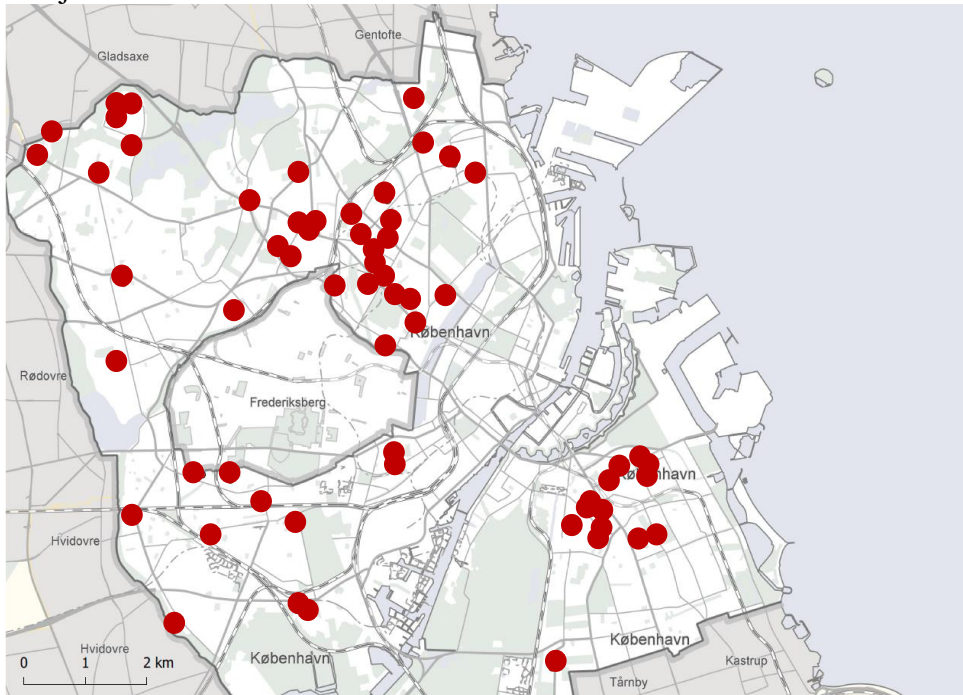
- Der indføres mulighed for, at borgere med fysisk handicap kan opnå fortrinsret til boliger, der med støtte fra Landsbyggefonden er indrettet som tilgængelighedsboliger.
- Der indføres nye retningslinjer for udlejning i bofællesskaber.
- Muligheden for at oprette deleboliger for unge i målgruppen for boligsocial anvisning og flygtninge bevares, og også flygtninge med lang udsigt til familiesammenføring kan anvises til delebolig. Der skal stilles ny bolig til rådighed, hvis der sker familiesammenføring efter de 3 år, som denne målgruppe nu skal vente.
- Udpegede særboliger (fra en tidligere udlejningsaftale) med 100 % kommunal anvisning bevares.
- Kommunen får generelt mulighed for at lave forsøg med udslusningsboliger, til hvilke der er afsat budgetmidler i budget 2019.
- Kommunen får generelt mulighed for at lave forsøg med andre boligformer.
- Der kan fortsat ske anvisning af flygtninge til de ganske få tilbageværende boliger, der ellers skulle have været ommærket til ungdomsboliger. Såfremt den konkrete bolig ikke kan benyttes til en flygtning, kan den i stedet fremover gå til almindelig boligsocial anvisning.
- Ved nybyggeri sikres det, at de særligt billige boliger, som etableres, går til boligsocial anvisning i de første 4 år efter indflytning.

Bilag 1: Kategoriseringen af de 27 områder, ministeriet måler på ift. udsatte områder (pr. 1. december 2018).



Bilag 2: Resultatet af udlejningsaftaler i perioden 2007-2017

1. januar 2007 havde 63 boligafdelinger med i alt ca. 8.800 familieboliger mere end 40 % voksne beboere udenfor arbejdsmarkedet



1. januar 2018 havde kun 3 boligafdelinger med ca. 600 familieboliger mere end 40 % af de voksne beboere udenfor arbejdsmarkedet

