



Bilag 5. til indstilling om evaluering af Boligstrategi for unge og studerende i København 2012 - 2014.

Reservation af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende

Københavns Kommune har fået en henvendelse fra Københavns Universitet om reservation af boliger til udvekslingsstuderende i medfør af almenboliglovens § 59 stk. 8-10. Kommunen kan i medfør af den nævnte bestemmelse beslutte, at et antal (indtil 10 %) af kommunens støttede ungdomsboliger (almene og selvejende) skal stilles til rådighed for målgruppen. Beslutning kan bl.a. træffes på grundlag af en fælles indstilling fra en eller flere af de lokale uddannelsesinstitutioner og en eller flere af bestyrelserne for de almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliginstitutioner.

1. Udvekslingsstuderende – behov for særlige aftaler

Begrebet *Udvekslingsstuderende* dækker over studerende, der er indskrevet ved en udenlandsk videregående uddannelse, og samtidig er indskrevet som studerende/gæstestuderende ved en videregående dansk uddannelse i normalt 3 – 6 måneder. Opholdet foregår oftest inden for et program eller en udvekslingsaftale, men kan også være arrangeret af den studerende selv. Uddannelsesstederne er forpligtet til at stille boliger til rådighed for udvekslingsstuderende.

Udenfor begrebet udvekslingsstuderende falder internationale studerende (også kendt som full degree-studerende), der vælger at tage en hel eller en del af en uddannelse i Danmark og optages på uddannelsen på samme vilkår som danske studerende.

Udvekslingsstuderende vil typisk være her ved semesterstart 1. september, hvor de således som udgangspunkt kommer til at konkurrere med danske (og internationale) studerende med akutpoint om de billigste boliger i byen.

De gældende retningslinjer forholder sig ikke specifikt til udvekslingsstuderende, som grundet den korte botid formentlig vil have svært ved at løse deres boligbehov via almindelig opskrivning på venteliste. Der kan derfor være behov for at indgå særlige aftaler, som sikrer denne del af målgruppen en rimelig adgang til kommunens støttede ungdomsboliger.

Kortlægning af eksisterende aftaler

På baggrund af henvendelsen fra Københavns Universitet har forvaltningen taget initiativ til en kortlægning af lokale uddannelsesinstitutioners samlede behov for boliger, allerede indgåede aftaler og omegnskommunernes evt. initiativer på området.

31-03-2016

Sagsnr.
2016-0067322

Dokumentnr.
2016-0067322-3

Sagsbehandler
Tine Engelbrechtsen

Almene Boliger

Njalsgade 13, 5. Sal
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1322

E-mail
tineng@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Kortlægningen viste bl.a.:

- At de store uddannelsesinstitutioner har strategier som tager udgangspunkt i en samlet moderat vækst i antallet af udvekslingsstuderende.
- At omegnskommunerne ikke har truffet beslutninger om reservation af boliger til udvekslingsstuderende.
- At **404** ud af 7.300 støttede **almene/selvejende ungdomsboliger** i København svarende til 5,5 % allerede i dag stilles til rådighed for udvekslingsstuderende i kraft af aftaler, som er indgået af den selvejende ungdomsboliginstitution/almene boligorganisation med forskellige uddannelsesinstitutioner - for hovedpartens vedkommende med det formål at imødegå udlejningsproblemer på tidspunktet for aftalernes indgåelse. Det gælder Signalhuset, som er opført efter forsøgskonceptet ”fælles fire”, og det gælder Tingbjergkollegiet, som til sammen stiller 343 boliger til rådighed for målgruppen jf. **Bilag 1**. Andre aftaler kan være historisk betingede.
- At der er flere eksempler på, at lejeaftalen er indgået mellem den enkelte ungdomsboliginstitution/boligorganisation og uddannelsesinstitutionen – ikke den enkelte udvekslingsstuderende, som reglerne foreskriver.
- At aftalerne ikke er i konflikt med Socialforvaltningens anvisningsrettigheder i henhold til indgåede aftaler.

Om de enkelte aftaler

Tingbjerg Kollegiet

- *Selvejende ungdomsboliginstitution med 270 ungdomsboliger opført med støtte i medfør af tidligere lovgivning.*

Kollegiet har i perioder været økonomisk tynget af tomgangstab og aftalen om udlejning til udvekslingsstuderende fra DTU skal ses i dette perspektiv. Der er ingen konflikt i forhold til kommunens anvisning, da kommunen ikke har anvisningsret til kollegiets boliger.

Signalhuset

- *288 almene ungdomsboliger fordelt på 72 enheder - fire boliger i hver)*

Forsøgskonceptet ”fælles fire” er en boform, hvor fire beboere har hver sit værelse, men deles om et fælles opholdskøkken og to bade/toiletrum. Lejerbo oplever løbende tomgang. Det skyldes måske, at beboerne kommer tæt på de andre beboere i enheden, som de ikke selv har valgt, og som f.eks. kan have forskellige normer for oprydning, rengøring m.v. Det er en del af konceptet, at boligerne i tilfælde af vigende efterspørgsel fra målgruppen vil kunne konverteres til fami-

lieboliger. Lejerbo har i første omgang valgt at sikre sig mod tab ved indgåelse af aftalerne om udlejning til udvekslingsstuderende.

Der er tale om almene ungdomsboliger og Socialforvaltningen kan ifølge Udlejningsaftalen (de fælles rammer) gøre krav på 2/9 af de ledige boliger til boligsocial anvisning. Det svarer til 16 enheder eller i alt 64 boliger. Hidtil har anvisningsretten konkret været udmøntet sådan, at forvaltningen har haft rådighed over en eller flere enheder med fire boliger i hver – pt. kun en enkelt.

Anvendelsen af indtil 193 af de 288 boliger til udvekslingsstuderende blokerer ikke for kommunens anvisningsret, som den pt. er udmøntet, og heller ikke for en mulig udvidelse op til 16 enheder, som Udlejningsaftalen giver mulighed for.

Åboulevarden 20

- Boligafdeling med 20 almene ungdomsboliger

Der er tale om en byfornyset ejendom, som er overtaget af DUAB som en almen boligafdeling. Boligerne har i 14 år været lejet ud til udvekslingsstuderende. Om baggrunden herfor har DUAB oplyst, at boligerne formentlig har været svære at leje ud til danske studerende. Ligesom i Signalhuset deler beboerne bad og køkkenfaciliteter og lever altså meget tæt.

Socialforvaltningen har givet afkald på anvisningsretten i aftaleperioden frem til udgangen af 2018 men har forbeholdt sig muligheden for at tage spørgsmålet op igen, når aftalen skal genforhandles.

Øvrige aftaler

Det karakteriserer de øvrige aftaler om boliger til udvekslingsstuderende, at de hver især omfatter en meget begrænset andel af kollegiets samlede boligantal:

- Socialt Kollegium 2 ud af 112 boliger
- Øresundskollegiet 15 ud af 1.025 boliger
- Frankrigsgadekollegiet 4 ud af 126 boliger
- Grønjordskollegiet 20 ud af 920 boliger

Der er ingen konflikt i forhold til kommunens anvisning, da kommunen ikke har anvisningsret til denne type af ungdomsboliger (selvejende opført før 1978).

Forvaltningens overvejelser

Som det fremgår, er der umiddelbart to problemstillinger, som skal håndteres:

- Forholdet til gældende regler
- Forholdet til kommunens retningslinjer for udlejning af støttede ungdomsboliger – legalisering forudsætter at borgerrepræ-

sentationen træffer beslutning om reservation af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende

Forholdet til gældende regler på området

Reglerne på området har været drøftet i arbejdsgruppen om harmonisering af reglerne på ungdomsboligområdet, som er nedsat af det tidligere Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter og videreført i regi af Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet. Arbejdsgruppen har bl.a. drøftet forslag om at legalisere en "fremlejemodel", hvor boligorganisationen udlejer boliger til uddannelsesinstitutionen, som stiller boligerne til rådighed for udvekslingsstuderende.

Forvaltningen støtter dette forslag. Kortlægningen viser, at denne model i et vist omfang anvendes i praksis og tilsyneladende fungerer - både for boligorganisationer og uddannelsesinstitutioner. Den beskytter boligorganisationen / ungdomsboliginstitutionen mod tab og minimerer belastningen af de boligorganisationer/institutioner, der hjælper uddannelsesinstitutionerne med at leve op til deres forpligtelser.

Ministeriet har over for arbejdsgruppen oplyst, at ministeriet vil være indstillet på at overveje en sådan model, men ønsker at udskille drøftelser herom til et separat forløb. Et evt. lovinitiativ på dette punkt må antages at ligge et stykke ude i fremtiden. Forvaltningen må derfor som tilsynsmyndighed indskærpe, at gældende regler overholdes.

Forholdet til kommunens retningslinjer m.v.

Kommunen har et ansvar for at sikre, at alle dele af den berettigede personkreds har en rimelig adgang til kommunens støttede ungdomsboliger. Forvaltningen vurderer som nævnt, at det kan være vanskeligt for udvekslingsstuderende, der kun skal opholde sig i landet i et enkelt semester, at opnå et rettidigt ungdomsboligtilbud via almindelig opskrivning - uden om uddannelsesinstitutionen. Der kan derfor være et behov for at opstille regler, som særligt tilgodeser denne del af målgruppen.

Der vil være en mulighed for, at ændre de kommunale retningslinjer, så målgruppen via tillægspoint gives en særlig prioriteret adgang til ledige boliger. Alternativt kan kommunen som nævnt træffe beslutning om, at et antal af boligerne reserveres (øremærkes) til udvekslingsstuderende.

De to "modeller" har været drøftet med indstillingsudvalgene i København, som i enighed peger på muligheden for reservation af øremærkede boliger. Denne model giver bl.a. de bedste muligheder for at imødekomme uddannelsesinstitutionernes evt. ønsker om møblering af boligerne og sikre, at boligerne er disponible, når de udvekslingsstuderende kommer hertil.

De aftaler, som visse boligudbydere har indgået med lokale uddannelsesinstitutioner er med til at sikre udvekslingsstuderende adgang til en andel af de støttede ungdomsboliger. Samtidig viser kortlægningen, at de i et vist omfang fungerer (eller i hvert fald har fungeret) som et værn mod tomgangstab. Umiddelbart er aftalerne imidlertid i strid med kommunens retningslinjer for udlejning af støttede ungdomsboliger i København, som ikke i dag muliggør reservation af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende. Der er endvidere behov for større gennemsigtighed, hvis kommunen skal kunne løfte sin tilsynsopgave på området.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen foreslår, at der arbejdes hen imod at muliggøre en legalisering af aftalerne - helt eller delvis - indenfor nogle fælles rammer, som fastlægges på baggrund af drøftelser med interessenter på området og herpå vedtages i Teknik- og Miljøudvalget.

De fælles rammer skal sikre fuld gennemsigtighed og muliggøre sammenligning på tværs af boligudbydere og uddannelsesinstitutioner. Der skal være sikkerhed for, at reglerne om individuelle lejekontrakter overholdes og, at uddannelsesinstitutionen påtager sig den fulde økonomiske risiko.

Andelen af boliger, som kan reserveres til udvekslingsstuderende, besluttet af Borgerrepræsentationen

Forvaltningen foreslår, at det præciseres i retningslinjerne, at aftaler om reservation af boliger til udvekslingsstuderende, som er godkendt af Teknik- og Miljøforvaltningen indenfor en ramme på 5,5 % af alle støttede almene og selvejende ungdomsboliger, går forud for udlejning efter retningslinjerne. De 5,5 % svarer pt. til ca. 400 boliger. Det vil give mulighed for at videreføre eksisterende aftaler helt eller delvist, ligesom det vil give mulighed for, at der på sigt i begrænset omfang kan indgås yderligere aftaler.

Forvaltningen bemærker, at det er vanskeligt at opgøre det eksakte behov og afgøre om uddannelsesinstitutionerne har udtømt andre muligheder for at tilvejebringe boliger til udvekslingsstuderende. Rammen kan hæves (max. 10 %), såfremt det ønskes. Ifølge forslaget vil eksisterende aftaler kunne opretholdes i en overgangsperiode. Forvaltningen vil dog indskærpe, at kravet om individuelle lejekontrakter efterleves.

Fælles rammer for fremtidige aftaler drøftes med interessenter og besluttet i Teknik- og Miljøudvalget

Forvaltningen foreslår, at borgerrepræsentationen bemyndiger Teknik- og Miljøudvalget til at beslutte fælles rammer for aftaler om reservation af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende.

Forvaltningen vil indledningsvis gå i dialog med BL's 1. kreds og andre interessenter på området om fastlæggelse af fælles rammer.

Forvaltningen sendte den 16. marts 2016 et oplæg om fælles rammer for aftaler om reservation af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende i hurtig høring (5 dage) blandt boligudbydere og andre relevante aktører på ungdomsboligmarkedet, heriblandt BL's 1. kreds. De modtagne høringssvar har vist et behov for at arbejde videre med forvaltningens udkast, inden beslutninger træffes.

De fælles rammer skal også beskrive forvaltningens godkendelsesbeføjelser. Forvaltningen forestiller sig umiddelbart, at forvaltningen skal påse følgende:

- at den af borgerrepræsentationen vedtagne ramme på 5,5 % ikke overskrides.
- at aftalerne er forenelige med Socialforvaltningens evt. anvisningsrettigheder.
- at aftalerne - i det omfang, de omfatter mere end 5,5 % af boligerne i den enkelte boligafdeling/ungdomsboliginstitution - vurderes som hensigtsmæssige bedømt ud fra den enkelte afdelings/ungdomsboliginstitutions udlejningshistorik, boligernes indretning og antallet af boliger i alt m.v.

Kollegiet Tingbjerg har i 2013/2014 gennemgået en totalrenovering til en samlet anskaffelsespris på 134.295.000 kr. bl.a. omfattende en sammenlægning af 36 boliger. Forvaltningen finder på denne baggrund, at antallet af udvekslingsstuderende fremadrettet bør reduceres væsentligt for at give plads til udvikling af et stabilt studiemiljø, som kan styrke området socialt. Øvrige aftaler forekommer umiddelbart hensigtsmæssige.

Forvaltningen vil forelægge udvalget en indstilling med forslag til formulering af de fælles rammer, når dialogen med interessenter på området er afsluttet. Udvalgets beslutning vil fastlægge forvaltningens præcise mandat i forhold til godkendelse af aftaler fremover. Det er forudsat, at allerede indgåede aftaler, erstattes af nye, som følger de fælles rammer og forelægges til godkendelse i overensstemmelse hermed.

Gældende aftaler opretholdes i en overgangsperiode

Mens overvejelserne om de fælles rammer pågår skal eksisterende aftaler kunne opretholdes med gyldighed forud for de kommunale

retningslinjer. Det vil være en forudsætning, at gældende regler om, at lejekontrakten skal indgås direkte mellem den udvekslingsstuderende og boligudbyderen, overholdes. Forvaltningen bemærker, at ingen af aftalerne påvirker kommunens anvisningsret i henhold til indgåede aftaler.

Forslaget (og forudsætningen om overholdelse af gældende regler) er indarbejdet i forvaltningens forslag til nye retningslinjer i nyt afsnit om "Overgangsbestemmelser".

Bilag 1: Oversigt over indgåede aftaler om udvekslingsstuderende

2013-48593-30

			Selvejende Ungdomsboliginstitution					Almen Boligorganisation	
Uddannelses-institution	Aftalepart boligudbyder	Boligantal	Socialt Kollegium	Øresunds-kollegiet	Frankrigsgade-Kollegiet	Grønjords-kollegiet	Tingbjerg Kollegiet	Lejerbo afd. 785-0 Signalhuset	DUAB afd. 20 Åboulevarden 44
Københavns Universitets Boligfond (tidl. DIK)	Øresundskollegiet	2		2					
	Frankrigsgade	4			4				
	DUAB afd. 20 Åboulevarden	10							10
	Lejerbo afd. 785-0	193						193	
I alt		209							
Boligfonden CBS	Øresundskollegiet	4		4					
	DUAB afd. 20 Åboulevarden	10							10
I alt		14							
UCC	Øresundskollegiet	4		4					
I alt		4							
IT-Universitetet	Øresundskollegiet	5		5					
	Lejerbo afd. 785-0	28						28	
I alt		33							
DISDanish Institute for Study Abroad	Grønjordskollegiet	20				20			
	Socialt Kollegium	2	2						
	Lejerbo afd. 785-0	17						17	
I alt		39							
Metropol	Tingbjerg Kollegiet	15					15		
	Lejerbo afd. 785-0	8						8	
I alt		23							
Aalborg Universitet	Tingbjerg Kollegiet	11					11		
I alt		11							
DTU	Tingbjerg Kollegiet	71					71		
I alt		71							
Hovedtotal		404	2	15	4	20	97	246	20

	Antal	Andel i pct.
Almene ungdomsboliger	2.600	35,6
Selvejende ungdomsboliger	4.700	64,4
Alle støttede	7.300	100
Heraf til udvekslingsstuderende	404	5,5