



21-10-2015

Bilag til rammeaftale mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds for fremtidig anvendelse af ældreboliger, der i mere end 2-3 år primært har været udlejet til studerende

Sagsnr.
2015-0048014

Dokumentnr.
2015-0048014-14

Ved nærværende rammeaftale inklusive dette bilag fastlægges rammerne for tidsbegrænsede aftaler om ommærkning af et antal ældreboliger til ungdomsboliger og familieboliger.

Sagsbehandler
Pia Lund

Rammeaftalen udgør et tillæg til Udlejningsaftalen 2015-2018, og Udlejningsaftalens bestemmelser gælder derfor i det omfang nærværende rammeaftale med bilag ikke regulerer et givet forhold.

Grundlag for ommærkningerne og ansøgning om ommærkningsbidrag er lov om almene boliger m.v. Efter en ændring af loven i 2014 er det i perioden 2014 - 2016 muligt at indgå aftaler om ommærkning af ældreboliger mellem 50 - 65 m² til ungdomsboliger. Disse aftaler kan højst løbe i 10 år.

I perioden 2014 - 2016 er det muligt at søge Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet om et ommærkningsbidrag til ældreboliger mellem 50 og 65 m², der ommærkes til ungdomsboliger. Ommærkningsbidraget bevilges inden for en fastsat årlig bevillingsramme på 10 mio. kr. i perioden 2014 - 2016. Ommærkningsbidrag kan gives i op til 10 år.

Nuværende og fremtidig målgruppe for boligerne

Boligerne er pt. ældreboliger og udlejes til følgende:

- Målgruppen for ældreboliger, som er ældre og personer med handicap, jf. reglerne i lov om almene boliger § 54, stk. 1.
- På grund af vigende efterspørgsel fra målgruppen udlejes boligerne også til andre boligsøgende i henhold til 'Aftale om udlejning af ledige ældreboliger i Københavns Kommune' vedtaget i Borgerrepræsentationen d. 18. november 2010. Denne aftale videreføres.
- Ældreboliger, som Socialforvaltningen har overtaget visitationsretten til fra Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, berøres ikke af nærværende aftale og forbliver ældreboliger.

Indenfor ældreboligmodellens rammer skal der indgås aftaler om ommærkning af et nærmere, i den enkelte aftale, fastsat antal ældreboliger til henholdsvis ungdomsboliger eller familieboliger. Boligerne inddeles i tre kategorier efter størrelse.

Almene boliger

Njalsgade 13, 5
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1323

E-mail
pialun@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

www.tmf.kk.dk

I) Ommærkning af ældreboliger til ungdomsboliger.

Ommærkning af ældreboliger, hvis bruttoetageareal ikke overstiger 50 m²:

- Berettigede personkreds: Boligerne ommærkes og lejes ud som ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov, jf. lov om almene boliger § 52, stk. 1, 1. punktum.
- Boligsocial anvisning: Som udgangspunkt boligsocial anvisning, men Københavns Kommune har givet afkald på boligsocial anvisning i aftaleperioden.
- Ommærkningsbidrag: Der kan ikke søges om ommærkningsbidrag.
- Grundskyldstilskud: Der bevilges grundskyldstilskud på samme vilkår, som der bevilges grundskyldstilskud til andre ungdomsboliger i kommunen.

Ommærkning af ældreboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m²:

- Berettigede personkreds: Boligerne ommærkes og lejes ud som ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende, jf. lov om almene boliger § 52, stk. 1, 2. punktum.
- Boligsocial anvisning: Der er ikke boligsocial anvisning til disse boliger, jf. lov om almene boliger § 59, stk. 3, 2. pkt.
- Ommærkningsbidrag: Der kan søges ommærkningsbidrag, jf. reglerne i bekendtgørelse om støtte til ommærkede almene ungdomsboliger. De almene boligorganisationer, der indgår aftale inden for rammerne af ældreboligmodellen, forpligter sig til at søge om ommærkningsbidrag i 2015 og 2016, og er forpligtede til at ommærke boligerne hvis bidraget modtages.
- Grundskyldstilskud: Der bevilges grundskyldstilskud på samme vilkår, som der bevilges grundskyldstilskud til andre ungdomsboliger i kommunen.

II) Ommærkning af ældreboliger til familieboliger.

Ommærkning af ældreboliger med et bruttoetageareal over 65 m²:

- Berettigede personkreds: Boligerne ommærkes og udlejes som familieboliger efter reglerne om fleksibel udlejning, jf. § 60 i lov om almene boliger. Udlejning sker efter kriteriet ”unge under uddannelse” som eneste kriterium. Er der ingen uddannelsessøgende, der ønsker at leje, udlejes efter venteliste.
- Boligsocial anvisning: Som udgangspunkt boligsocial anvisning, men Københavns Kommune har givet afkald på boligsocial anvisning i aftaleperioden.
- Ommærkningsbidrag: Der kan ikke søges ommærkningsbidrag til familieboliger.
- Grundskyldstilskud: Der kan ikke ydes grundskyldstilskud til familieboliger.

Aftaleperiode, evaluering og indgåelse af individuelle aftaler

Periode:

Aftaler om ommærkning af ældreboliger til ungdomsboliger i kategorien 50 – 65 m² skal indgås inden 1. januar 2017 og kan højst løbe i 10 år, hvorefter boligerne mærkes tilbage til ældreboliger, jf. lov om almene boliger § 4, nr. 7.

På baggrund heraf har parterne besluttet, at boliger i kategorien < 50 m² og kategorien > 65 m², omfattet af individuelle aftaler indgået inden for ældreboligmodellens rammer, også mærkes tilbage, når den enkelte individuelle aftale udløber efter højst 10 år.

Evaluering:

Parterne forpligter sig til at evaluere rammeaftalen og de individuelle aftaler efter 1-2 år samt efter 8 år, regnet fra rammeaftalens ikrafttræden, med henblik på at vurdere den fremtidige anvendelse af boligerne efter ommærkningens udløb i sammenhæng med det københavnske boligmarkeds konkrete behov for boligtyper.

Evalueringen skal have fokus på:

- Antallet af boliger, der er blevet ommærket.
- Efterspørgslen efter boligerne.
- Bomiljøets udvikling baseret på boligorganisationernes, Sundheds- og Omsorgsforvaltningens og Socialforvaltningens erfaringer.

Indgåelse af individuelle aftaler:

I 2015 indgås disse, så snart kredsbestyrelsen og efterfølgende repræsentantskabet i BL's 1. kreds har truffet beslutning d. 29. oktober 2015 og med forbehold for Borgerrepræsentationen beslutning d. 10. december 2015, således at aftalerne kan træde i kraft samtidig med aftalen om ældreboligmodellen, og boligorganisationen kan nå at søge ommærkningsbidrag.

Forhandlingerne om de individuelle aftaler påbegyndes, så snart repræsentanterne for BL's 1. kreds og forvaltningerne er enige om aftaleteksten, der skal forelægges til politisk behandling i BL's 1. kreds og Borgerrepræsentationen.

I den forbindelse skal det mellem Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, og de enkelte almene boligorganisationer, endeligt fastlægges, hvilke afdelinger og hvilke boliger de individuelle aftaler skal omfatte. Den individuelle aftale skal angive afdeling og husleje, antal boliger, der skal ommærkes til ungdomsboliger / familieboliger, herunder fordelingen mellem boliger under 50 m², boliger mellem 50 og 65 m² og boliger over 65 m², samt hvilke boliger der evt. skal forblive ældreboliger. Det skal oplyses, hvor mange boliger, der skal søges ommærk-

ningsbidrag til. Den individuelle aftale skal desuden oplyse, hvilke boliger, der på ikrafttrædelsestidspunktet allerede er lejet ud til unge under uddannelse eller andre. Aftalen skal vedlægges udfyldt ansøgnings-skema om støtte til ommærkede ungdomsboliger – se bilag til vejledningen.

Teknik- og Miljøforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen udarbejder tekst til de individuelle aftaler på basis af de oplysninger, som boligorganisationerne skal bidrage med.

Teknik- og Miljøforvaltningen indberetter de individuelle aftaler til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet på det kommunale indberetningsskema ministeriet har udarbejdet hertil – se bilag 1 til vejledningen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har ansvar for at søge om budgetmæssig dækning for grundskyldstilskud.

De almene boligorganisationer skal indberette til Sundheds- og Omsorgsforvaltningen hver gang, der sker en nyudlejning efter den individuelle aftale, indtil samtlige af aftalen omfattede boliger er ommærkede.

Ved første ledighed, efter aftaleperiodens udløb, skal Sundheds- og Omsorgsforvaltningen orienteres, idet Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på dette tidspunkt genoptager visitationsretten og tomgangslejepligtigheden.

I 2016 kan der eventuelt blive tale om at indgå nye individuelle aftaler samt at søge om yderligere ommærkningsbidrag. Dette drøftes på 1. møde i Samarbejdsforum i 2016, således at der kan nås at søges ommærkningsbidrag.

Frist for at søge ommærkningsbidrag i 2015

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har fastsat fristen for ansøgning til 19. juni 2015 og frist for ansøgning om restpulje til 20. november 2015.

Ansøgning skal ske på et særligt skema, jf. bilag 2 til vejledning om støtte til ommærkede almene ungdomsboliger.

En lejeaftale vedrørende en bolig med ommærkningsbidrag skal indeholde oplysning om, hvornår ommærkningsbidraget ophører, jf. lov om almene boliger § 52, stk. 5.

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har på forespørgsel oplyst, at et eventuelt tildelt ommærkningsbidrag ydes fra første udlejning efter, at boligen er ommærket.

De nærmere regler, om ansøgningsprocedure, meddelelse af tilsagn og udbetaling / bortfald af ommærkningsbidrag, fremgår af bekendtgørelse om støtte til ommærkede almene ungdomsboliger med vejledning, hvortil der henvises.

Ommærkning og tilbagemærkning:

Den konkrete ommærkning til ungdomsbolig eller familiebolig sker i forbindelse med første nye udlejning af den enkelte bolig efter den individuelle aftales ikrafttræden.

Aftalerne skal respektere lejernes rettigheder. Tilbagemærkningen til ældrebolig sker derfor automatisk i takt med, at boligerne bliver ledige efter den individuelle aftales udløb.

Lovgivning

Aftalen er udarbejdet på baggrund af følgende regler:

- Lovbekendtgørelse om almene boliger m.v. med senere ændringer, herunder lov nr. 263 af 24. marts 2014 om ændring af lov om almene boliger mv. (ommærkning af almene boliger og almene familieboliger til almene ungdomsboliger m.v.).
- Bekendtgørelse nr. 866 af 3. juli 2014 om støtte til ommærkede almene ungdomsboliger.
- Vejledning nr. 9647 af 27. august 2014 om støtte til ommærkede almene ungdomsboliger m.v., der bl.a. indeholder skema til indberetning af aftaler om ommærkning og skema til ansøgning om ommærkningsbidrag.