



Kommissorium for partnerskab om skæve boliger

Baggrund

Alle eksisterende og planlagte skæve boligafdelinger i Københavns Kommune er ejet og opført af boligorganisationer, der indgår i KAB-Fællesskabet.

De seneste år har bragt udfordringer og ny lovgivning, som aktualiserer et tættere og mere strategisk samarbejde om eksisterende og fremtidige skæve boliger:

- Inflationen og ikke mindst de kraftigt stigende byggepriser i kølvandet på Covid 19 betyder, at der er behov for et langt større fokus på økonomien i både opførelse og drift af skæve boliger for at kunne holde huslejen tilstrækkelig lav.
- Hjemløserereformen fra 2023 har øget behovet for at tilvejebringe permanente boligtilbud til hjemløse. Heri udgør skæve boliger et vigtigt element og for at sikre fremdrift i opførelsen kræves hurtige og smidige beslutnings- og byggeprocesser.
- Kontanthjælpsreformen fra 2025 betyder et lavere betalingsgrundlag for dele af målgruppen for skæve boliger. Derfor er der behov for et særligt fokus på, hvad forvaltningen og boligorganisationerne i fællesskab kan gøre for at holde huslejen i de eksisterende skæve boliger i ro samt sikre en tilstrækkelig lav husleje for de kommende skæve boliger.
- Erfaringer fra drift og vedligeholdelse af særligt de nye skæve boligafdelinger har fremhævet nødvendigheden af at skabe et solidt fundament for en bæredygtig vedligeholdelsesøkonomi i fremtidige afdelinger.

Formål med partnerskabet

De ovenstående udfordringer danner baggrund for indgåelse af et partnerskab mellem Københavns Kommune og KAB.

Partnerskabet skal skabe sammenhæng i processen for skæve boliger fra den indledende planlægning over opførelse til drift. Partnerskabet skal desuden understøtte samarbejdet mellem boligorganisationerne og Socialforvaltningen om anlægsøkonomi, driftsøkonomi, visitation og vedligeholdelse af afdelingerne.

10-12-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 26266

Dokumentnummer i F2
9667178

Sagsnummer i eDoc

Sagsbehandler
Charlotte Sommer Bjørnsgaard

Formålet er at kunne bygge gode skæve boliger i Københavns Kommune med en robust driftsøkonomi og en husleje, der er tilstrækkelig lav.

Konkret forpligter partnerskabets parter sig på at samarbejde om at fremme opførelsen af 112 skæve boliger, der i 2025 er vurderet behov for i Københavns Kommune frem mod 2050.

Herunder forpligter Københavns Kommune sig på at tilvejebringe og stille grunde til rådighed for opførelsen, og KAB forpligter sig til at fremme interessen for at opføre og drifte skæve boliger blandt boligorganisationerne i KAB Fællesskabet.

Partnerskabets hovedtemaer

Partnerskabet bygges op om følgende fire hovedtemaer:

TEMA 1 Opførelse af skæve boliger

I partnerskabet skal der være et tæt samarbejde i projekteringen og optimering af byggeprocesserne på tværs af lokationer og bevillingstidspunkt, bl.a. igennem udnyttelse af erfaringer fra eksisterende skæve boliger.

Partnerskabet vedr. opførelse af skæve boliger vil konkret skulle fokusere på:

- Erfarings- og databaseret estimering af opførelses-omkostninger så støttebehovet kan beregnes mere præcist.
- Erfarings- og databaseret estimering af fremtidige driftsomkostninger så huslejeniveauet er retvisende for udgifterne ved ibrugtagning.
- Planlægning af byggeprocesserne så boligerne opføres i den takt de planmæssigt er klar og uafhængigt af bevillingstidspunkt.
- Samarbejde om nabo- og borgerinddragelse i forbindelse med byggeprocesserne.
- Udvikling af et funktionsprogram for opførelsen af nye skæve boligafdelinger.

TEMA 2 Drift af skæve boliger

Partnerskabet skal facilitere et tæt og struktureret samarbejde, mellem Københavns Kommune og boligorganisationerne i KAB Fællesskabet, om driften af skæve boliger. Et tættere samarbejde om driften af skæve boliger skal konkret medvirke til:

- En højere grad af ensretning af serviceniveauet på tværs af de skæve boligafdelinger.
- Tværgående erfaringsudveksling om driften af skæve boliger, og de særlige udfordringer der kendetegner boligtypen.
- Styrke synergien mellem boligorganisationernes driftsfolk og Socialforvaltningens sociale viceværter på snitfladerne mellem deres arbejdsopgaver.

- Etablering af en forretningsgang for samarbejdet mellem Socialforvaltningen og boligorganisationen om systematisk opfølgning på afdelingernes økonomi og status på afdelingernes vedligeholdelsesplan.

TEMA 3 Anvisning og Udlejning

Partnerskabet skal bidrage til at formalisere og styrke forretningsgangene mellem boligorganisationerne i KAB Fællesskabet og Socialforvaltningen på anvisnings- og udlejningsområdet. Det skal ske i et samspil mellem Socialforvaltningens boligvisitation, borgernes sagsbehandlere, de sociale viceværter og KAB's udlejningsafdeling og juridiske afdeling.

Konkret skal det bidrage til:

- Fælles forståelse af regler og politikker på klagesags- og udsættelsesområdet.
- Smidighed i samarbejdet om konkrete borgere både ved ind- og udflytning samt i bo-perioden.
- Fælles forståelse for målgruppen og etablering af fælles retningslinjer på tværs af medlemsorganisationerne.

TEMA 4 Udvikling og Organisering

Partnerskabets organisering skal understøtte en løbende drøftelse af de overordnede problematikker i de eksisterende skæve boliger og udvikling af idéer til optimering i opførelse og drift af nye boliger.

Det kan konkret handle om:

- Hvordan ejendomsdriftsmodellerne kan optimeres, så afdelingerne får mest muligt vedligehold for deres huslejekroner.
- At undersøge om der igennem alternativ organisering af afdelingerne kan opnås besparelser, som kan bidrage til at holde huslejerne i ro.
- At formalisere en snitfladeaftale mellem boligorganisationernes driftspersonale og Socialforvaltningens sociale viceværter.
- At undersøge udviklingsmuligheder i samarbejdet mellem KAB's boligsociale arbejde og de sociale viceværters arbejde, herunder drøftelser af hvordan det beboerdemokratiske arbejde gribes an i de skæve boliger.
- At undersøge muligheden for, at f.eks. sociale frijobbere kan bidrage til at løse nogle af afdelingernes lettere vedligeholdelsesopgaver.
- At etablere en fælles forståelse og strategi for kommunikationen om de skæve boliger i København til naboer og omverdenen mellem KAB og Socialforvaltningen.

Partnerskabets leverancer

Indenfor partnerskabets første tre år er der mellem parterne aftalt en række leverancer, der skal understøtte partnerskabets formål.

Leverancerne er oplistet i prioriteret rækkefølge i nedenstående skema:

Leverancer i prioriteret rækkefølge
Forretningsorden for partnerskabets organiseringen
Fælles kommunikationsplan for inddragelse af naboer i opførelsen af nye skæve boligafdelinger
Fælles kommunikationsstrategi for skæve boliger i København
Snitfladeaftale mellem boligorganisationernes driftspersonale og Socialforvaltningens sociale viceværter på vedligeholdelsesopgaverne
Forretningsgang for samarbejdet om opfølgning på afdelingernes budget og vedligeholdelsesplan.
Udvikling af et funktionsprogram for skæve boliger
Udarbejdelse af en standardhusorden og standardvedligeholdelsesreglement for skæve boliger, der tager højde for målgruppens særlige karakter.
Forretningsgang for indgåelse af frivillige forlig mellem afdeling og beboer i hæværkssager
Ensretning af serviceniveauet i skæve boliger på tværs af afdelinger og selskaber
Formulering af fælles politikker på klagesags- og udsættelsesområdet.

Partnerskabets organisering

Partnerskabet er organiseret i følgende fora;

Styregruppe

Styregruppen er et administrativt forum, der består af repræsentanter for direktionen i henholdsvis KAB, Socialforvaltningen og Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen. Styregruppen godkender partnerskabets leverancer og er overordnet ansvarlig for opfyldelsen af partnerskabets formål. Styregruppen mødes som udgangspunkt to gange om året i partnerskabets første tre år og herefter én gang årligt.

Møderne faciliteres og sekretariatsbetjenes af Socialforvaltningens enhed for Budget og Byggeri.

Koordinationsgruppe

Koordinationsgruppen er et administrativt forum, der består af repræsentanter fra KAB, Socialforvaltningen og Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune.

Koordinationsgruppens opdrag er at drøfte udviklingstiltag på tværs af partnerskabets temaer og fungere som et erfaringsudvekslingsforum på tværs af kommunale forvaltninger, boligorganisationer og stabsfunktioner i KAB.

KAB er repræsenteret ved:

- Repræsentant for den administrative ledelse af de respektive boligorganisationer, der ejer skæve boliger
- Repræsentant for KAB's byggeafdeling,
- Repræsentant for KAB's juridiske afdeling
- Repræsentant for KAB's afdeling for social bæredygtighed

Københavns Kommune er repræsenteret ved:

- Repræsentant for Socialforvaltningens Center for Økonomi, enheden for Budget og Byggeri
- Repræsentant for Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens Center for Klima og Byudvikling, området for Almene Boliger
- Repræsentant for Socialforvaltningen, Center for Aktivitet, Beskæftigelse og Støtte i Egen Bolig, enheden for Housing First, Opsøgende og Kriminalpræventive Indsatser, Skæv bolig

Hver part kan undervejs i partnerskabet ændre i sammensætningen af repræsentanter, så længe partnerskabets temaer og formål stadig varetages.

Koordinationsgruppen har det overordnede ansvar for alle partnerskabets fire ben samt specifikt for tema 4 og følgende leverancer:

- Forretningsorden for partnerskabets organisering
- Udvikling af et funktionsprogram for skæve boliger
- Fælles kommunikationsplan for inddragelse af naboer i opførelsen af nye skæve boligafdelinger
- Fælles kommunikationsstrategi for skæve boliger i København

Det er ligeledes koordinationsgruppen, der er ansvarlig for partnerskabets leverancer til styregruppen.

Koordinationsgruppen mødes én gang i kvartalet i partnerskabets første tre år. Herefter to gange årligt eller efter behov.

Møderne faciliteres og sekretariatsbetjenes af Socialforvaltningens enhed for Budget og Byggeri, der desuden har til opgave at samle information og erfaring fra arbejdsgrupper og byggeudvalg med henblik på at understøtte koordinationsgruppens drøftelser.

Arbejdsgruppen for drift, vedligehold og økonomi

Arbejdsgruppen er et arbejdende administrativt forum, der har til formål at danne platform for den løbende viden- og erfaringsudveksling omkring drift, vedligehold og økonomi i de skæve boliger. Arbejdsgruppen skal årligt gennemgå afdelingernes budget og regnskab. Arbejdsgruppen skal desuden gennemgå planen for periodisk vedligehold med henblik på at sikre at årets planlagte vedligeholdelsesopgaver er gennemført, samt drøfte det kommende års plan for vedligeholdelsesopgaver i de respektive afdelinger.

Formålet er at sikre et smidigt samarbejde mellem parterne, der gør det muligt at reagere hurtigt på problematikker knyttet til drift og økonomi i afdelingerne. Samtidig skal erfaringsudvekslingen bidrage en fælles forståelse af beboergruppen i skæve boliger, og de særlige hensyn det fordrer i driften af ejendommene.

Arbejdsgruppen har desuden ansvar for at levere bidrag til følgende leverancer:

- Snitfladeaftale mellem boligorganisationernes driftspersonale og Socialforvaltningens sociale viceværter på vedligeholdelsesopgaverne
- Forretningsgang for samarbejdet om det årlige driftsbudget og afdelingernes vedligeholdelsesplan.
- Udarbejdelse af en standardhusorden og standardvedligeholdelsesreglement for skæve boliger, der tager højde for målgruppens særlige karakter.
- Ensretning af serviceniveauet i skæve boliger på tværs af afdelinger og selskaber

Arbejdsgruppen består af repræsentanter for driften i de boligselskaber, der har skæve boligafdelinger og repræsentanter for Socialforvaltningens afdeling for skæve boliger.

Arbejdsgruppen fastlægger selv kadencen for sine møder under hensyntagen til leverancerne til koordinationsgruppen.

Arbejdsgruppen for udlejning og anvisning

Arbejdsgruppen er et arbejdende administrativt forum, der har til formål at danne platform for den løbende viden- og erfaringsudveksling omkring udlejning og anvisning i de skæve boliger.

Formålet er at opnå en fælles forståelse for beboergruppen i de skæve boliger og få opbygget en praksis omkring udlejning og anvisning, der, inden for lovens rammer, tilgodeser de særlige behov og hensyn, som målgruppen har.

I arbejdsgruppen adresseres også konkrete sager, hvor løsningen fordrer et tæt samarbejde og koordinering mellem parterne.

Arbejdsgruppen har desuden ansvar for at levere bidrag til følgende leverancer:

- Forretningsgang for indgåelse af frivillige forlig mellem afdeling og beboer i hæværkssager
- Formulering af fælles politikker på klagesags- og udsættelsesområdet

Arbejdsgruppen består af repræsentanter for KAB's juridiske afdeling, repræsentanter for Socialforvaltningens afdeling for Skæve Boliger i Center for Aktivitet, Beskæftigelse og Selvstændige boformer samt repræsentanter for Socialforvaltningens afdeling for Boligafklaring/Rehabilitering i Center Din Sociale Indgang.

Arbejdsgruppen fastlægger selv kadencen for sine møder under hensyntagen til leverancer til koordinationsgruppe og styregruppe.

Byggeudvalg

Samarbejdet omkring opførelsen af nye skæve boliger sker i byggeudvalg nedsat specifikt til de konkrete byggeprojekter, der kan omfatte byggeri på flere matrikler. Byggeudvalget består af KAB's byggeprojektleder på projektet, repræsentanter fra Socialforvaltningens enhed for Budget og Byggeri samt en repræsentant fra det opførende boligselskab.

Byggeudvalgets opgave er at forestå opførelsen af de skæve boliger, når der er taget beslutning om lokation og byggherre og der er bevilliget midler. Herunder at indgå samarbejde med rådgiver, at planlægge naboorienteringer, at udbyde projektet til entreprenør og sikre fremdriften i byggeriet.

Byggeudvalgene fastlægger selv kadencen for deres møder under hensyntagen til projekternes fremdrift og evt. leverancer til koordinations- og styregruppe.

For alle dele af organisationen gælder det at Socialforvaltningen, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen og KAB kan involvere andre medarbejdere udenfor koordinationsgruppen og arbejdsgrupperne ved specifikke drøftelser i styregruppen, der kræver kompetencer fra andre forvaltninger eller afdelinger.

Partnerskabets bortfald

- Partnerskabet bortfalder, hvis mulighederne for at give kommunal støtte og modtage statslig støtte til skæve boliger bortfalder.
- I tilfælde af partnerskabets bortfald kan partnerne ikke gøre nogen form for krav gældende overfor hinanden.

Underskrifter

For Københavns Kommune, Socialforvaltningen:
København

Dato:

Karina Vestergaard Madsen
Socialborgmester

For Københavns Kommune, Socialforvaltningen:
København

Dato:

Katrine Ring
Administrerende direktør

For Københavns Kommune, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen:
København

Dato:

Line Barfod
Klima-, miljø- og teknikborgmester

For Københavns Kommune, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen:
København

Dato:

Søren Wille
Administrerende direktør

For KAB:
København

Dato:

Jens Elmelund
Administrerende Direktør

For KAB:
København

Dato:

Sanne Kjær
Kundedirektør

For Samvirkende Boligselskaber:
København

Dato:

John Bøgelund Sørensen
Formand

For AKB København
København

Dato:

Mikkel Warming
Formand

For Boligforeningen 3B
København

Dato:

Iris Gausbo
Formand