



30-10-2015

Sagsnr.
2015-0048014

Dokumentnr.
2015-0048014-1

Sagsbehandler
Anders Rosendal

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

- Forelagt kredsbestyrelsen og efterfølgende repræsentantskabet i BL's 1. kreds d. 29. oktober 2015.
- Forelægges Borgerrepræsentationen d. 10. december 2015.

Rammeaftalen træder i kraft, når begge parter har tiltrådt aftalen. Rammeaftalen er gældende indtil den 31. december 2026 og evalueres efter 1-2 år samt efter 8 år.

Rammeaftalen udmøntes efterfølgende i konkrete aftaler med de enkelte almene boligorganisationer. De konkrete aftaler løber fra den enkelte aftales ikrafttræden og højst ti år, hvorefter boliger mærkes tilbage til ældreboliger.

Baggrund

Det københavnske ungdomsboligmarked er under pres. Der er behov for at tilvejebringe flere ungdomsboliger for at imødekomme unge uddannelsessøgendes øgede efterspørgsel efter en bolig i København. Kriterierne for tildeling af ældreboliger er blevet ændret over tid, og samtidig er færre københavnske ældreboliger udlejet til den visiterede målgruppe.

For at imødegå udlejningsproblemerne i visse ældreboligafdelinger indgik Københavns Kommune og den almene boligsektor i 2010 en aftale om, at ældreboliger, der ikke kunne udlejes til visiterede ældre, blev udlejet til uddannelsessøgende og andre interesserede. Der har siden aftalens indgåelse i 2010 været en stigende efterspørgsel blandt studerende på udlejning af ældreboliger. Over 300 ældreboliger har været lejet ud til studerende og over 300 ældreboliger har været udlejet via boligorganisationernes egne ventelister uden huslejetab i forbindelse med tomgang.

De almene boligorganisationer er enige i at arbejde for, at boligudbuddet tilpasses efterspørgslen og kan også tilslutte sig, at der er behov for over de kommende år at tilvejebringe 650 billigere boliger til unge. De almene boligorganisationer er imidlertid bekymrede over, at man, efter at have ombygget boligerne efter kommunens ønske til ældreboliger, skal udleje disse boliger til unge med begrænset betalingsevne, og at boligorganisationerne dermed overtager en udlejningsrisiko. Boligorganisationerne er dog indstillede på at indgå individuelle aftaler om ommærkning, da der hermed er indgået aftale om

Almene boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Mobil
2966 4069

E-mail
B44G@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

et 6 måneders opsigelsesvarsel af disse aftaler kombineret med tilbagemærkning.

Parterne er enige om, at arbejde for at tilpasse det københavnske boligudbud til den nuværende efterspørgsel. Med mulighed for et statsligt ommærkningsbidrag, og et kommunalt grundskyldstilskud til ommærkede ungdomsboliger, er der samtidig mulighed for at tilvejebringe billigere ungdomsboliger til gavn for københavnske unge.

Parterne er med afsæt i Hovedaftalen mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds 2015-2018 enige om, at der skal laves en rammeaftale for den fremtidige anvendelse af ældreboliger, der i mere end 2-3 år primært har været udlejet til studerende.

Måltal og boligafdelinger

Der er i Københavns Kommune medio 2015 4.248 almene ældreboliger. Københavns Kommune har opgjort, at der pt. er udlejet ca. 330 ældreboliger til studerende og ca. 330 ældreboliger via boligorganisationernes egne ventelister. På den baggrund har parterne aftalt, at der skal laves en model for ommærkning af ca. 650 ældreboliger inden 2017. Dette måltal vurderes ift. den nuværende udlejningssituation som ligevægtpunktet for tilpasning af ældreboligkapaciteten, hvorved væsentlige risici ved ommærkningen for den almene sektor reduceres.

Det er aftalt, at der indledningsvis arbejdes videre med de nedenfor nævnte boligafdelinger for at opnå måltallet. Skemaet indeholder 755 boliger, hvormed der er en ramme inden for hvilken, det endelige antal på 650 boliger forventes at kunne fastlægges.

<i>Boligorganisation</i>	<i>Boligafdeling</i>	<i>Antal boliger første fase</i>	<i>Antal boliger senere faser</i>
3B	Tranehavegård Blok 5-10	130	
AAB	78 Utterslevgård		175
Vibo	820 Fogedgården	120	
Lejerbo	384-0 Engholmen	20	
AKB København	Nørrebro Vænge	310	
Boliger pr. fase		580	175
Boliger i alt alle faser		755	

De individuelle aftaler om boligafdelinger indgås mellem Københavns Kommune, ved Teknik- og Miljøforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, og den pågældende boligorganisation.

I takt med at nye ældreboliger i andre boligafdelinger end de ovenfor nævnte vil blive udlejet til studerende i en periode på mere end to år,

vil yderligere boligafdelinger kunne komme til. Individuelle aftaler om nye boligafdelinger skal i så fald indgå med den konkrete boligorganisation inden 2017. Målet er at indgå individuelle aftaler om ommærkning af i alt ca. 650 boliger, svarende til det antal boliger, som allerede er udlejet til unge eller andre via kommunen eller boligorganisationernes egne ventelister.

I modellen arbejdes med ommærkning af tre boligtyper, henholdsvis ældreboliger under 50 m², ældreboliger mellem 50 og 65 m² samt ældreboliger over 65 m².

Vilkår for model

Boligtype	< 50 m²	50 – 65 m²	> 65 m²
Vilkår			
<i>Ommærkning</i>	Til ungdomsboliger	Til ungdomsboliger	Til familieboliger
<i>Målgruppe for udlejning</i>	Unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor.	Unge uddannelsessøgende.	”Unge under uddannelse” via fleksibel udlejning / subsidiært venteliste.
<i>Mulighed for ommærkningsbidrag</i>		Ja.	
<i>Mulighed for grundskyldstilskud</i>	Københavns Kommune bevilger grundskyldstilskud under samme vilkår som der bevilges grundskyldstilskud til andre ungdomsboliger.	Københavns Kommune bevilger grundskyldstilskud under samme vilkår som der bevilges grundskyldstilskud til andre ungdomsboliger.	
<i>Anvisning til boligen</i>	Der skal arbejdes hen imod at sikre, at alle ungdomsboliger udlejes via et af de to indstillingsudvalg CIU eller KKIK. Boligorganisationerne vælger selv hvilket anvisningsudvalg, de indgår aftale med.	Der skal arbejdes hen imod at sikre, at alle ungdomsboliger udlejes via et af de to indstillingsudvalg CIU eller KKIK. Boligorganisationerne vælger selv hvilket anvisningsudvalg, de indgår aftale med.	Som andre familieboliger.
<i>Aftaleperiode</i>	Rameaftalen udløber 31. december 2026. Rameaftalen og de individuelle aftaler evalueres efter 1-2 samt efter 8 år.		
<i>Visiterede ældreboliger</i>	Ældreboliger, som Socialforvaltningen har overtaget visitationsretten til fra Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, berøres ikke af nærværende aftale.		

<i>Opsigelse</i>	Hvis væsentlige udfordringer med udlejning, evalueres ordningen med henblik på justering. De individuelle aftaler kan opsiges af hhv. kommunen eller den pågældende boligorganisation med 6 måneders varsel. Boligsiden betragter modtagelse af det statslige ommærkningsbidrag som en forudsætning for de individuelle aftaler. Aftalerne skal respektere lejernes rettigheder.
<i>Individuelle aftaler med boligorganisationerne</i>	Indgås i 2015 når kredsbestyrelsen og efterfølgende repræsentantskabet i BL's 1. kreds har truffet beslutning d. 29. oktober 2015 og med forbehold for beslutning i Borgerrepræsentationen d. 10. december 2015. Evt. nye aftaler i 2016 indgås så tidligt som muligt. De individuelle aftaler kan højst løbe i 10 år.
<i>Boligsocial anvisning</i>	Nej. Således udlejes boliger under 50 m2 ikke til unge med særligt behov derfor.

Boligorganisationerne betinger deres medvirken i nærværende aftale på muligheden for at opnå det kommunale grundskyldstilskud.

På vegne af BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds

_____	_____
Dato	Birthe Qasem, formand

_____	_____
Dato	Kaare Vestermann, næstformand

På vegne af Københavns Kommune

_____	_____
Dato	Ninna Thomsen, Sundheds- og Omsorgsborgmester

_____	_____
Dato	Morten Kabell, Teknik- og Miljøborgmester