



Notat

Bilag 1: Baggrund for aftale om anvisning til Øresundskollegiet og forslag til aftalte principper

Øresundskollegiet omdannes pr. 1. august 2021 til almene boliger. I nedenstående gennemgås baggrunden for ønsket om en særlig aftale om anvisning begrundet af kollegiets størrelse og flytteprocent.

Baggrund

1. Boligtyper

Øresundskollegiet består af 1.025 ungdomsboliger. Byggeriet består af lejligheder i flere størrelser (1-, 2- og 3-rums). Alle boliger har eget bad. Der er 527 et-værelsesboliger hvoraf 208 af et-værelsesboligerne har fælleskøkken fordelt på 16 køkkener, som deles af ca. 13 unge pr. køkken. Dvs. der er 319 et-værelsesboliger med eget køkken.

Kollegiet har oplyst at 2- og 3-rums boliger anvises efter intern venteliste. Men da intern venteliste skal respektere kommunal anvisningsret, kan 2- og 3-rums boliger også komme til anvisning. Anvisningen skal dog respektere klausuler om, at fler-rums-boligerne skal have flere beboere. Da der er få unge par i den boligsociale anvisning, vil kommunen med aftalen reelt primært få mulighed for anvisning til 1-rumslejlighederne (både dem med og uden fælleskøkken). De anviste har mulighed for intern flytning på lige fod med kollegiets øvrige beboere.

2. Husleje:

Huslejen for en 1-værelses med eget køkken er pr. 01.03.2021 på 2.515 kr. eksklusive forbrug. Efter renoveringen af kollegiet forventes det, at huslejen stiger med 21,32 pct., svarende til ca. 536 kr. og dermed til en husleje på i alt ca. 3.051 kr.

For en 1-værelses med fælleskøkken er huslejen pr. 01.03.2021 på 1.976 kr. eksklusive forbrug. Efter renovering af kollegiet forventes det, at huslejen stiger med 21,32 pct. svarende til ca. 422 kr. og dermed til en husleje på i alt ca. 2.398 kr.

3. Fraflytning

I 2020 var der 363 flytninger fordelt på alle boligtyper. Dette svarer til en flytteprocent på 35,4 pct.

4. konsekvenser af den generelle udlejningsaftale

Den nuværende rammeaftale om udlejning giver kommunen en generel ret til anvisning af 2/9 af de almene ungdomsboliger i byggerier, der alene består af ungdomsboliger. Denne bestemmelse omfatter i udgangspunktet også Øresundskollegiet. Såvel forvaltningen

27. april 2021

Sagsnummer
2021-0084724

Dokumentnummer
2021-0084724-6

Sagsbehandler
Susan Fiil Præstegaard

Socialpolitik og Udvikling
Bernstorffsgade 17
1577 København V

EAN-nummer
5798009683052

www.kk.dk

som kollegiet og boligorganisationen er dog bekymret for, at en så stor andel af kommunalt anviste til et stort byggeri med mange meget billige ungdomsboliger og en høj flytteprocent vil føre til en stor koncentration af unge, som er anvist af kommunen.

Såfremt til- og fraflytning er ens for anviste og studerende, vil det på sigt betyde, at kommunen vil have anvisningsret til 71 selvstændige 1-rums boliger (2/9 af 319 boliger).

Tilsvarende vil kommunen ud fra den almindelige anvisningsaftale kunne anvise til 2/9 af de 402 2-rums og 96 3-rums boliger. Dette svarer til 89 2-rums og 21 3-rums boliger.

Endelig rummer kollegiet 208 værelser med fælleskøkken, hvor 2/9 anvisning ville kunne føre til anvisning af 46 værelser.

I alt ville almindelig 2/9 anvisning kunne føre til at 227 boliger blev anvist af kommunen

Kollegiet har oplyst, at fraflytningsprocenten for kollegiet er ca. 35,4 %. En sådan flytteprocent giver ca. 113 ledige selvstændige 1-rums boliger pr. år. 2/9 af disse boliger giver ca. 25 1-rums boliger til boligsocial anvisning pr. år. Tilsvarende kunne brug af de almindelige bestemmelser føre til anvisning af 31 2-rums boliger og 7 3-rums boliger pr. år. Endelig kunne anvisning af værelser med fælleskøkken føre til anvisning af 16 boliger pr. år. Dermed ville almindelig anvisning kunne føre til en samlet årlig anvisning på 79 boliger pr. år.

Aftale om anvisning fra 1. august 2020 til 1. juli 2023

Der foreslås indgået en særlig aftale om anvisning. Den særlige aftale skyldes kollegiets særligt store størrelse ift. andre ungdomsboligbyggerier, den lave husleje, som gør boligerne anvendelige for anvisning og risikoen for stor koncentration af unge med sociale problematikker, hvis for mange unge anvises for hurtigt. Herudover har kollegiet over 1.000 beboere, som er grænsen for boligområder, der bedømmes ift. lovgivningen om parallelsamfund.

Der er til kommunens anvisning i højere grad behov for 1-rums boliger end for 2- og 3-rums boliger. Der kan dog være tilfælde, hvor en ung familie, hvor forældrene opfylder kravene til uddannelsesperspektiv, har behov for en ungdomsbolig.

På denne baggrund foreslås et loft for den samlede anvisning til kollegiet. Loftet lægges forskelligt for hhv. selvstændige boliger og værelser med fælles faciliteter.

1. Selvstændige boliger

Det foreslås aftalt, at der indenfor den nuværende rammeaftale om udlejning lægges et loft på anvisningen af selvstændige boliger på kollegiet (boliger med eget køkken). Loftet fastlægges, så det tager højde for den samlede beboersammensætning på kollegiet

sammenholdt med kommunens behov for at kunne anvise unge med akutte boligsociale behov og forskellige husstandsstørrelser.

I 1-rums selvstændige boliger anvises til 2/9 af de ledige boliger indtil loftet nås. I 2- og 3-rums boliger stilles hver 18. af de ledige boliger til rådighed for anvisning, til loftet nås.

Der lægges et samlet loft for anvisningen af selvstændige boliger på 99 boliger (svarende til 1/18 af 2- og 3-rums boliger og 2/9 af 1-rumsboliger). Loftet nås ved de 99 boliger, selv om den indbyrdes fordeling af 1-rums, 2-rums og 3-rums ikke er forholdsmæssigt fordelt. Det forventes, at der vil blive anvist til en lidt større andel af 1-rums boliger end 2- og 3-rums.

Loftet betyder, at kollegiet, når anvisningen er fuldt indfaset, højst vil rumme i alt 99 selvstændige boliger med beboere, der oprindeligt er anvist af kommunen. Når loftet nås, sendes der ikke yderligere boliger til anvisning af boligtypen, før der er sket fraflytning blandt de anviste. Herefter tilpasses anvisningen løbende til fraflytning blandt de anviste. Det er væsentligt, at der sker løbende udskiftning i de boliger, der anvises af kommunen, så unge anviste, ikke kan identificeres ud fra deres bolig.

2. Boliger med fælles køkken

Der fastlægges et særligt loft for anvisning af boliger med fælleskøkken. Pr. værelsesgang med fælleskøkken må der maksimum anvises én ung fra kommunen. Kommunen har således anvisningsret til 16 et-værelsesboliger med fælleskøkken. Loftet for værelser er fastsat på baggrund af dels en vurdering af flyttefrekvens, dels en forsigtighed ift. anvisning til værelser med fælles faciliteter. Beboere, anvist af kommunen må ikke kunne dominere en gang, hvis anviste unge ikke flytter videre i samme tempo som unge under uddannelse. De unge, som anvises til en et-værelsesbolig med fælleskøkken, skal kunne begå sig i et ungdomsboligmiljø med fælles faciliteter, herunder indgå i løsningen af fællesopgaver.

Fælles bestemmelser

Alle unge, der anvises til boligerne, skal leve op til de generelle krav til anviste unge, som er fastlagt i rammeaftalen om udlejning.

Øresundskollegiet er ansvarlige for at sikre administrationen ift. fordelingen af de anviste unge i et-værelsesboligerne med fælles køkken og et-værelsesboligerne med eget køkken.

Indfasningen af anvisning sker over 4 år for at sikre løbende integration af de unge, der anvises af kommunen. Det betyder, at der de første 4 år hvert år højst stilles 25 selvstændige boliger og 4 værelser på gange med fælleskøkken til rådighed for anvisning. I 2021 stilles et forholdsmæssigt antal boliger til rådighed ift. aftalens ikrafttræden (6 selvstændige boliger og 1 værelse på gang med fælleskøkken).

Aftalen giver kommunen anvisningsret til i alt højst 115 boliger på Øresundskollegiet.

I forbindelse med udarbejdelsen af den kommende udlejningsaftale i 2023 skal det drøftes, hvordan en kommende bestemmelse i rammeaftalen kan formuleres. Der indgår i aftaleudkastet med Øresundskollegiet/FA09 en forventning fra partnerne om, at en kommende rammeaftale om udlejning vil rumme særlige bestemmelser om anvisning til store ungdomsboligbyggerier.

Samtidig skal loftet for anvisning evalueres. Det skal drøftes om det fungerer efter hensigten og der skal ses på, om der er forskel på beboelsesperioden hos anviste og ikke-anviste unge. Dette arbejde forventes at foregå i efteråret 2022/foråret 2023, således at resultaterne kan indgå i arbejdet med en kommende rammeaftale om udlejning.

Kommunen får adgang til anvisning af unge til Øresundskollegiet til boliger, som bliver ledige efter d. 1. august 2021.