

Rammeaftale om udlejning og anvisning i perioden 2024-2027

BL
DANMARKS
ALMENE
BOLIGER



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

Kredsformand
Camilla Hegnsborg

Kredsnæstformand
Steffen Morild

På vegne af Københavns Kommune

Overborgmester
Sophie Hæstorp Andersen

Socialborgmester
Karina Vestergård Madsen

Teknik- og miljøborgmester
Line Barfod

Beskæftigelses- og integrationsborgmester
Jens-Kristian Lütken



Rammeaftale om udlejning i perioden 1. januar 2024 – 31. december 2027 (Udlejningsaftalen)

Forelagt BL – Danmarks Almene boliger, 1. kreds, den 9. oktober 2023.

Forelagt Borgerrepræsentationen den 14. december 2023.

Københavns Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds (BL 1. kreds), indgår følgende aftale om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 1. januar 2024 – 31. december 2027.

Rammeaftalen skal udmøntes konkret ved aftaler med de enkelte boligorganisationer.

Indholdsfortegnelse

1. Udlejningsaftalens formål	5
2. Målsætning	6
3. Fælles udfordringer	6
3.1 Lovgivningsmæssige rammer	6
3.2 Mangel på billige boliger	7
4. Det løbende samarbejde om anvisning og udlejning	8
5. Udlejningsredskaber	9
5.1 Boligsocial anvisning	9
5.2 Fleksibel udlejning	9
5.2.1 Obligatorisk kontra aftalt fleksibel udlejning	10
5.2.2 Almindelige kontra skærpede fleksible udlejningskriterier... ..	10
5.2.3 Almindelige kriterier for fleksibel udlejning	11
5.2.4 Skærpede fleksible kriterier	12
5.2.5 Almenbolig+	12
6. Familieboliger - beskrivelse af rammemodel	13
6.1 Områdetrappen	14
6.1.2 Områdetrappe - Trin 1: afdelinger i udpegede forebyggelsesområder	14
6.1.3 Områdetrappe - Trin 2: afdelinger i udpegede udsatte områder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder)	15
6.1.4 Afdelingernes indplacering på områdetrappen	15
6.1.5 Justering af indplacering på områdetrappen	16
6.1.6 Ikke-udsatte boligområder med en udviklingsplan	16
6.2 Afdelingstrappen	17
6.2.1 Afdelingstrappen - Trin 1	18
6.2.2 Afdelingstrappen - Trin 2	20
6.2.3 Afdelingstrappen – trin 3	21
6.2.4 Afdelingstrappens trin 4	23
7. Ungdomsboliger - Beskrivelse af rammemodel	24
7.1 Afdelinger, som udelukkende eller primært består af ungdomsboliger	24
7.2 Særligt om anvisning til gangkollegier	24
7.3 Afdelinger med et mindre antal ungdomsboliger	24
8. Kommunens anvisning af borgere til almene boliger	25

8.1 Særligt om anvisning til familieboliger og bostøtte	25
8.1.1 Kommunens anvisning af borgere til almene boliger	26
8.1.2 Bostøtte.....	26
8.2 Særligt om anvisning til ungdomsboliger	27
8.3 Særligt om anvisning af nyankomne flygtninge	28
8.4 Særligt om boliger indrettet til borgere med fysisk handicap ..	29
8.5 Boligsocial anvisning – supplerende boligmuligheder	29
8.5.1 Udslusningsboliger (boliger med midlertidigt kommunalt huslejetilskud).....	29
8.5.2 'Tilskudsboliger' (almene familieboliger med midlertidigt statsligt huslejetilskud)	30
8.5.3 Deleboliger til flygtninge	31
9. Udfasning af sær boligordningen og af deleboliger til socialt udsatte unge.....	33
10. Ophør af aftaler om ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger.....	34
11. Nybyggerier, udlejning og kommunal anvisning.....	35
12. Genhusning og større renoveringer	38
12.1 Kommunal genhusning i forbindelse med byfornyelse.....	38
12.2 Boligorganisationernes genhusning i.f.m. større renoveringer	38
13. Familieboliger i bofællesskaber	38
13.1 Ventelisteudvalg.....	39
13.2 Udlejning efter kriterier, der giver fortrinsret på ventelisten .	39
13.3 Boligsocial anvisning	40
14. Ældre særlige aftaler om særlig anvisning.....	40
15. Udlejning ved forsøg med nye boligtyper og eventuelle nye rammer	40
16. Andre aftaler knyttet til udlejning og anvisning.....	41
16.1 Fælles udlejning af ungdomsboliger	41
16.2 Beboersammensætningen i ungdomsboliger.....	41
16.3 Fortsættelse af kontaktpersonordningen.....	41
16.4 Sociale viceværter	42
16.5 Særlig informationsindsats målrettet velfærdsmedarbejdere .	42
16.6 Fortsættelse af fælles indsatser.....	42
17. Implementering og formidling af aftalen	43

18. Målepunkter og evaluering af aftalen.....	43
19. Opsigelsesbestemmelser og mandat til justeringer	44

Bilag 1: Lovgivningsmæssige udfordringer og udviklingen i de statslige områdeudpegninger

Bilag 2: Samarbejdsfora om Udlejningsaftalen

Bilag 3: Udkast til kommissorium for Fagligt forum om boligsocial anvisning og bostøtte

Bilag 4: Fælles rammer for aftaler om fleksibel udlejning af almene familieboliger i perioden 1. januar 2024 – 31. december 2027

Bilag 5: Lovgivningens begrænsninger for den boligsociale anvisning i forebyggelsesområder og udsatte områder

Bilag 6: Bostøtte

Bilag 7: Boligsocial anvisning i ungdomsboliger

Bilag 8: Boliger til flygtninge i København

Bilag 9: Deleboliger til flygtninge

Bilag 10: Udslusningsboliger (boliger med midlertidigt kommunalt tilskud)

Bilag 11: Tilskudsboliger (boliger med midlertidigt statsligt huslejetilskud)

Bilag 12: Fælles rammer for aftaler om udlejning af nye almene familieboligbofællesskaber

Bilag 13: Kontaktpersonordningen

Bilag 14: Frister ved boligsocial anvisning

Bilag 15: Baseline, nøgletal og særlige fokuspunkter

Bilag 16: Data til brug for udlejningsaftalen

1. Udlejningsaftalens formål

Københavns Kommune og BL 1. kreds har som fælles overordnet målsætning, at kommunen skal være verdens bedste by at leve i for alle. København skal være en mangfoldig, sammenhængende og tryk by, hvor der er plads til alle byens borgere. Ingen boligområder skal være eller udvikle sig til at blive udsatte.

Parterne har siden 2006 indgået fireårige udlejningsaftaler. Den nye aftale viderefører dermed et mangeårigt samarbejde om at sikre boliger til byens mest udsatte borgere og andre med behov for en billig bolig, samtidig med at udlejningsredskaberne anvendes til at fremme socialt bæredygtige boligområder. De fireårige udlejningsaftaler har vist gode resultater, bl.a. målt på andelen af beskæftigede. Ved de første aftalers indgåelse havde 63 boligafdelinger med ca. 8.800 boliger flere end 40 % beboere udenfor arbejdsmarkedet. I 2017 havde kun tre afdelinger med ca. 600 boliger så høj en arbejdsløshed.

I takt med implementeringen af parallelsamfundslovgivningen fra 2018 har parterne indført en skærpet indsats ved hjælp af udlejningsaftalen. Med indsatsen er det i vidt omfang lykkedes at forebygge udpegning og genudpegning af udsatte boligområder. Derfor fastholdes den skærpede indsats.

Samtidig indføres et mere nuanceret og fintmasket syn på de enkelte boligafdelinger, hvor der kigges bredere på beboersammensætningen og ikke kun fokuseres på arbejdsløshed. Det sker med det formål at sikre en mere bæredygtig beboersammensætning i alle almene afdelinger i byen.

Udlejningsaftalen udbreder anvendelsen af de fra parallelsamfundslovgivningen kendte socioøkonomiske indikatorer (beskæftigelse, indkomst, uddannelse og dømt) til også at indgå i vurderingen af mindre boligafdelingers udsathed, hvor fokus hidtil alene har været på beboernes arbejdsmarkedstilknytning. Ændringen afspejler, at arbejdsløshed ikke længere er kommunens hovedudfordring, og betyder, at alle afdelinger fremover vurderes på et ensartet datagrundlag, uanset antallet af beboere. Indikatorerne har været omdiskuterede, men de udgør det bedste datagrundlag, der pt. er til rådighed.

Rammerne fra den nye statslige bolig-hjemløserreform har indgået som et centralt element i arbejdet med denne udlejningsaftale. Reformen giver kommunen et afsæt for at kunne hjælpe flere socialt udsatte borgere i egen bolig, herunder borgere som er ramt af hjemløshed. Dette er muligt bl.a. ved, at nogle af de boliger, som boligorganisationerne stiller til rådighed for kommunen til genhusning i forbindelse med byfornyelse, i stedet stilles til rådighed for kommunens boligsociale anvisning, og via muligheden for at oprette tilskudsboliger (boliger med midlertidigt statsligt huslejetilskud) og udslusningsboliger (boliger med midlertidigt kommunalt huslejetilskud) – dog altid med et mål om, at den realiserede anvisning ikke må udgøre mere end hver 3. ledige bolig i den enkelte boligafdeling.

Bolig-hjemløserreformens konsekvenser understreger vigtigheden af, at den boligsociale anvisning løses i fællesskab, og at borgere, der har fået anvist en bolig af kommunen, modtager den nødvendige støtte.

Udlejningsaftalen er solidarisk, idet den understøtter, at boligafdelinger, der aktuelt bærer en stor andel af den boligsociale anvisning, vil opleve at skulle stille færre boliger til rådighed for boligsocial anvisning end tidligere, mens andre afdelinger, som vurderes at kunne bære det, vil opleve at skulle stille flere boliger til rådighed, herunder boliger med forskellige former for økonomisk tilskud.

I tråd med bolig-hjemløserreformen og kommunens tilgang på området tilstræbes det, at hjemløse, der er i målgruppen for det, huses efter principperne om Housing First. Anviste beboere, der modtager Housing First-støtte, vil få støtte til såvel håndtering af sociale problemstillinger som til indflytning og tilpasning til livet i egen bolig i et almindeligt boligmiljø.

Parterne nedsætter et fælles Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte med repræsentanter fra kommunen og boligorganisationerne, som kan understøtte et godt samarbejde og sikre en løbende dialog om boligsocial anvisning samt om indsatser og støtte til socialt udsatte beboere.

2. Målsætning

Aftalen tager afsæt i og bygger på erfaringerne fra de tidligere udlejningsaftaler. Den afbalancerer fortsat tre overordnede målsætninger:

- a. At sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i almene boligområder ved at give fortrinsret til ansøgere på boligorganisationernes ventelister, som opfylder de fleksible udlejningskriterier – primært personer, som enten er i beskæftigelse eller under uddannelse.
- b. At kommunen kan løse akutte boligsociale opgaver ved, at boligorganisationerne stiller boliger til rådighed, så socialt udsatte borgere kan få et tilbud om bolig inden for en rimelig tid.
- c. At der fortsat er boliger til rådighed for øvrige boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.

3. Fælles udfordringer

3.1 Lovgivningsmæssige rammer

Udlejningsaftalen indgås indenfor rammerne af almenboligloven, som indeholder detaljerede regler på udlejningsområdet. Staten offentliggør hvert år den 1. december lister over forebyggelsesområder og udsatte boligområder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder. Det kan være marginaler, der afgør, om et boligområde udpeges som udsat boligområde eller ej. Samtidig kan en udpegnings have store konsekvenser for beboere, boligsøgende, kommune og boligorganisationer i de boligområder, der udpeges. Reglerne

og konsekvenserne, som i værste fald kan være afvikling af almene familieboliger, er uddybende beskrevet i bilag 1.

Den statslige regulering gør det nødvendigt at fastholde en stram styring af indflytningen i udsatte boligområder og i områder, der er i risiko for at blive udpeget som udsatte boligområder. Ifølge reglerne skal boligorganisationerne ved udlejning af almene familieboliger i udsatte boligområder og i forebyggelsesområder give fortrinsret til personer, der enten er i arbejde eller under uddannelse. Dette vil i en periode betyde, at adgangen til disse boligområder begrænses for personer, som ved indflytning vil påvirke nøgletalene bag den statslige udpegning negativt.

Parterne har et fælles fokus på, at sådanne personer skal have mulighed for at bosætte sig i andre dele af byen, og at perioden, hvor adgang er begrænset, bliver så kort som mulig.

3.2 Mangel på billige boliger

Den største udfordring i forhold til at hjælpe hjemløse og andre målgrupper for boligsocial anvisning er faldet i udbuddet af billige almene boliger sammenholdt med målgruppens ofte lave betalingsevne. Denne udfordring er yderligere aktualiseret med bolig-hjemløserenformen.

Det er kommunens vurdering, at:

- Over halvdelen af de borgere, kommunen ønsker at anvise til en familiebolig, kun kan betale en bolig til max. 5.000 kr./md. ekskl. forbrug,
- Over halvdelen af de borgere, der er i målgruppen for anvisning til en ungdomsbolig, kun kan betale en bolig til max. 3.000 kr./md. ekskl. forbrug (2023-tal).

Antallet af boliger med de laveste huslejer har været faldende i en årrække. Det skyldes dels den almindelige prisudvikling og inflation, dels, at en række krav i forskellig lovgivning fører til øgede udgifter, fx regler om henlæggelser, affaldssortering mv. Boligorganisationerne har til opgave at sikre, at huslejen afspejler afdelingens udgifter, herunder til planlagt drift, og at afdelingen fremstår vedligeholdt. Med stigende priser er det tiltagende vanskeligt at holde huslejen på et niveau, som kan dækkes af de anviste borgeres rådighedsbeløb.

Ved indgåelsen af den seneste rammeaftale om udlejning i 2018 var der 2.565 boliger med en husleje på højst 3.400 kr. Pr. 1. januar 2023 var der 1.554 boliger i denne prisgruppe i København¹.

Nogle boligorganisationer oplever, at flertallet af de boliger, som stilles til rådighed for kommunen, bliver benyttet til boligsocial anvisning, mens andre vil opleve, at boligerne returneres, fordi huslejeniveauet overstiger målgruppens betalingsevne. Det øger risikoen for, at målgrupper med meget lav

¹ Landsbyggefondens opgørelse.

betalingsevne bliver koncentreret bestemte steder i byen. Parterne er enige om, at dette ikke er hensigtsmæssigt.

Såvel de billigste familieboliger som de billigste ungdomsboliger er stærkt efterspurgt hos både de boligsøgende og kommunen. På boligportalen DanmarkBolig.dk kan boligsøgende få et godt overblik over hvor i byen, der er almene boliger, men de almene boligorganisationer har lange ventelister til boliger i de allerlaveste prisklasser. I en årrække har kommunen ved alment nybyggeri stillet krav om, at nybyggeriet indeholder ungdomsboliger og små familieboliger målrettet prisniveauer, som kan betales af anviste borgere. Det har vist sig at være vanskeligt i fuldt omfang at realisere disse boliger. En arbejdsgruppe mellem parterne er allerede i gang med at analysere problemstillingen nærmere.

Der er fortsat en forventning om, at en del af manglen på billige boliger på sigt vil kunne løses via nybyggeri. Indtil der er etableret flere almene boliger med en husleje, der ligger inden for målgruppens betalingsevne, er der dog behov for at sikre, at de boliger, som i forvejen stilles til rådighed for kommunen, i højere grad benyttes til formålet, bl.a. via midlertidige tiltag som huslejetilskudsordninger.

Der er desuden behov for at kommunen arbejder fokuseret med at øge betalingsevnen hos boligsocialt anviste borgere, herunder flygtninge og borgere i udslnings- og tilskudsboliger, for at forbedre målgruppens sociale- og beskæftigelsesmæssige situation.

Fakta om bolig-hjemløserreformen og dens konsekvenser i Københavns Kommune

Med vedtagelsen af ”Lov om omlægning af hjemløseindsatsen” i maj 2023 blev den lovgivningsmæssige implementering af den politiske bolig-hjemløseaftale fra november 2021 udmøntet. Reformen indeholder en omfattende omlægning af hjemløseområdet, herunder en omlægning af statsrefusionen for borgere på herberg, der medfører, at borgere hurtigere skal hjælpes fra ophold på herberg til eget hjem med støtte, og at varigheden af herbergsopholdet dermed reduceres.

Ca. en fjerdedel af landets hjemløse opholder sig i København. Kommunen står derfor over for en betydelig opgave med realiseringen af reformen, som bl.a. kræver en omfattende omlægning i kommunen ift. at sikre en hurtigere afklaring og indstilling af borgere til egen bolig eller botilbud, samt et behov for flere boliger til målgruppen, der typisk har en lav betalingsevne.

4. Det løbende samarbejde om anvisning og udlejning

Københavns Kommune og BL 1. kreds etablerede tilbage i 2010 en fast mødestruktur, som den løbende opfølgning på udlejningsaftalen er hængt op på. Der vil som hidtil være en løbende dialog og opfølgning på udlejningsaftalen i følgende mødefora (se bilag 2 for uddybning af mødefora):

- Partnerskabsforum (PAF - politisk niveau)
- Samarbejdsforum (SAF - administrativt niveau)
- Udlejningsgruppen (praktikerniveau – refererer til Samarbejdsforum)

De seneste år har tydeliggjort, at der er behov for at sætte mere fokus på samarbejdet omkring borgere, som af forskellige årsager viser sig ikke umiddelbart at falde til i egen bolig. Parterne er derfor enige om at etablere et nyt fælles mødeforum:

- Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte (administrativt niveau – refererer til Samarbejdsforum).

Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte skal sikre en kontinuerlig dialog, videndeling og erfaringsudveksling mellem kommune og boligorganisationer om, hvordan den boligsociale anvisning og bostøtte til borgere fungerer i praksis.

Se bilag 3 kommissorium for Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte. Samarbejdsforum beslutter antallet af medlemmer i Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte.

5. Udlejningsredskaber

Det er almenboliglovens udgangspunkt, at alle har fri og lige adgang til at skrive sig på venteliste og få tildelt en almen familiebolig efter anciennitet på ventelisten. Kommunen kan anvise boligsøgende med særlige behov til en bolig (boligsocial anvisning), uden at disse er skrevet op på boligorganisationernes ventelister.

Endvidere kan parterne aftale særlige fortrinsrettigheder for boligsøgende på ventelisten, kaldet fleksibel udlejning.

Fordelingen af de forskellige udlejningstyper beskrives i afsnit 6 nedenfor.

5.1 Boligsocial anvisning

Boligorganisationerne stiller en andel af de ledige boliger til rådighed for kommunen. Kommunen anviser boligerne til personer, der opfylder de kriterier, som Borgerrepræsentationen har fastlagt for boligsocial anvisning. Med de undtagelser, der følger af denne aftale, jf. afsnit 6 – 7 og 11 nedenfor, vil Københavns Kommune som hidtil få tilbudt hver tredje ledige familie- og ungdomsbolig til løsning af påtrængende boligsociale opgaver. Målgruppen for boligsocial anvisning er personer, der både har et akut boligproblem og sociale problemer, som afhjælpes helt eller delvist ved anvisning af en bolig, jf. afsnit 8 nedenfor.

Den præcise andel af boligsocial anvisning fastlægges ud fra den enkelte afdelings indplacering i trappemodellen, jf. afsnit 6 nedenfor.

5.2 Fleksibel udlejning

Almenboliglovens regler om fleksibel udlejning giver mulighed for at bryde med anciennitetsprincippet, så boligsøgende på ventelisten, der opfylder visse kriterier, kan opnå fortrinsret til ledige familieboliger eller til en andel af de ledige familieboliger. De kriterier, der kan give fortrinsret på ventelisten til en bolig i København, er fastlagt i denne aftale.

5.2.1 Obligatorisk kontra aftalt fleksibel udlejning

Fleksibel udlejning er som udgangspunkt et redskab, som kommunen og boligorganisationerne kan aftale at benytte, fx for at fremme en socialt bæredygtig beboersammensætning.

Når staten blandt boligområder med mere end 1.000 beboere udpeger forebyggelsesområder og udsatte boligområder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder) er det ifølge almenboligloven obligatorisk for boligorganisationerne at udleje almene familieboliger til ansøgere på ventelisten som opfylder bestemte kriterier om beskæftigelse eller uddannelse; såkaldt 'fleksible kriterier'. Disse kriterier fastsættes ifølge almenboligloven af kommunen. Supplerende kriterier kan aftales.

Begge parter har en meget væsentlig interesse i at beskytte boligafdelinger, beboere og boligsøgende mod de potentielle konsekvenser af en udpegnings- og genudpegningsindsats, jf. afsnit 3.1. Kriterierne for obligatorisk fleksibel udlejning fastlægges derfor ved denne aftale som en del af den samlede indsats.

Parterne er enige om, at arbejdsløshed ikke længere er den væsentligste udfordring i København i forhold til at lykkes med bestræbelserne på at forebygge udpegnings- og genudpegningsindsats af udsatte boligområder. Til gengæld kan ganske få dømte udløse, at et boligområde kommer på de statslige lister. Hvis den gennemsnitlige indtægt i hovedstadsregionen stiger mere end gennemsnitsindtægten i et af de boligområder, som staten monitorerer, kan det også få betydning for, om området udpeges.

Det vil derfor ikke i alle tilfælde være tilstrækkeligt at udleje efter beskæftigelses- og uddannelseskriterier (de obligatoriske kriterier), hvis målet om at undgå udpegnings- og genudpegningsindsats af udsatte boligområder skal nås.

Parterne er derfor enige om, at det i de statsligt udpegede boligområder er nødvendigt at videreføre de supplerende ikke-obligatoriske udlejningskriterier, som inddrager risikoen for, at områderne udpeges på de øvrige kriterier. De handler om dømte, uddannelse og indkomst, jf. afsnit 5.2.4 nedenfor om de skærpede udlejningskriterier.

Der udlejes altså både efter obligatoriske og ikke-obligatoriske (dvs. aftalte) fleksible kriterier.

5.2.2 Almindelige kontra skærpede fleksible udlejningskriterier

Aftalen skelner mellem:

- almindelige fleksible udlejningskriterier og
- skærpede fleksible udlejningskriterier som specifikt skal forebygge udpegnings- og genudpegningsindsats af udsatte boligområder

De konkrete kriterier gennemgås nedenfor.

Der er forskel på, om én eller flere indflyttere skal opfylde kriterierne:

Figur 1. Almindelige og skærpede fleksible udlejningskriterier

	De almindelige fleksible udlejningskriterier	De skærpede fleksible udlejningskriterier
Hvem skal opfylde udlejningskriterierne?	Den boligsøgende, som er opnoteret på ventelisten, eller evt. dennes ægtefælle/samlever gennem to år.	Den boligsøgende, som er opnoteret på ventelisten, og øvrige personer i den relevante aldersgruppe ¹⁾ , som i forbindelse med overtagelsen planlægger eller ved overtagelsen reelt flytter ind i boligen.

¹⁾ Den aldersgruppe, som staten måler på ved udpegningskriterierne fokuserer på forskellige aldersgrupper, se nærmere i bilag 4.

At alle indflyttere skal opfylde de skærpede kriterier skal ses i sammenhæng med, at alle beboere i boligen indgår i nøgletallene bag udpegningskriterierne af de udsatte boligområder og forebyggelsesområder, og at ganske få personer kan afgøre, om et område udpeges.

De skærpede fleksible kriterier anvendes som udgangspunkt kun i områder, der er statsligt udpeget som forebyggelsesområder eller udsatte boligområder, jf. afsnit 6 nedenfor om de forskellige udlejningsmodeller.

5.2.3 Almindelige kriterier for fleksibel udlejning

De almindelige kriterier for fleksibel udlejning tilgodeser følgende målgrupper:

A-kriterier:

A1: Personer med fast arbejde (min. 25 timer om ugen).

Seniorer, der er fyldt 65 år, samt yngre personer, som modtager efterløn eller alderspension, sidestilles hermed.

A2: Personer under uddannelse.

B-kriterium: Personer bosat i kommunen med boligbehov begrundet i samlivsophævelse/skilsmiss.

C-kriterium: Personer med særligt behov for den type boliger, der som led i en helhedsplan med særlig støtte fra Landsbyggefonden er indrettet til borgere med fysisk handicap (tilgængelighedsboliger).

Note: Parterne er enige om, at de nævnte seniorer bør sidestilles med personer i arbejde, hvorefter det hidtidige seniorkriterium udgår som selvstændigt kriterium. Dette udgør en forenkling i forhold til den tidligere aftale.

Boligorganisationens muligheder for at vælge hvor stor en andel af de ledige boliger, der skal udlejes efter A- og B-kriterier, er reguleret af trappemodellerne, jf. figur 3 nedenfor.

C-kriteriet gælder i forhold til bestemte boliger, der med særlig støtte fra Landsbyggefonden er indrettet til borgere med fysisk handicap (tilgængelighedsboliger). Boligerne udpeges konkret på adresseniveau i den individuelle udlejningsaftale med boligorganisationen. Udlejningen sker i øvrigt ud fra afdelingens placering i trappemodellen. Det betyder, at hvis boligen fx ligger i et udsat boligområde, gælder de skærpede kriterier stadig, og personer, som opfylder C-kriteriet, vil opnå fortrinsret forud for andre på ventelisten, der også opfylder de skærpede kriterier og har højere anciennitet på ventelisten.

De fleksible A-, B- og C-kriterier er uddybende beskrevet i bilag 4 om fælles rammer for aftaler om fleksibel udlejning af almene familieboliger.

5.2.4 Skærpede fleksible kriterier

De skærpede udlejningskriterier skal forebygge udpegning og genudpegning af udsatte boligområder.

De skærpede udlejningskriterier spejler kriterierne for udpegning af udsatte boligområder i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, og sikrer dermed, at indflytterne påvirker den statslige statistik bag områdeudpegningerne positivt.

I tabellen nedenfor ses kriterierne for udpegning af udsatte boligområder og de deraf afledte udlejningskriterier.

Figur 2. Udpegningskriterier og udlejningskriterier

Kriterier for udpegning af udsatte boligområder* (jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1)	De fire skærpede udlejningskriterier
Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 %, opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.	Alle kommende beboere i aldersgruppen 18-64 år skal være i beskæftigelse eller under uddannelse.
Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet, opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.	Ingen af de kommende beboere må have modtaget en dom for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer i indeværende og de to forudgående år.
Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 %.	Alle kommende beboere i aldersgruppen 30-59 år skal have gennemført en uddannelse over grundskoleniveau i Danmark. Hvis uddannelsen er gennemført i udlandet, skal den være godkendt i Danmark.
Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige beboere i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 % af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.	Alle kommende beboere i alderen 15-64 år, som ikke er uddannelsessøgende, skal have en gennemsnitlig bruttoindtægt på mindst 55 % af regionsgennemsnittet. Beløbet justeres årligt på grundlag af regionsgennemsnittet og udgør pr. 1. december 2022 22.904 kr.
* Et boligområde med mindst 1.000 beboere udpeges som udsat boligområde, hvis mindst to af udpegningskriterierne er opfyldt.	

De skærpede kriterier er uddybende beskrevet i bilag 4 om fælles rammer for aftaler om fleksibel udlejning af almene familieboliger.

5.2.5 Almenbolig+

Boligafdelinger, der af boligorganisationerne er opført efter det særlige boligkoncept AlmenBolig+, udlejes efter særlige regler, beskrevet i bilag 4².

² AlmenBolig+ er en tidligere forsøgsordning med boliger målrettet familier, der kan og vil yde en indsats selv. Beboerne er selv ansvarlige for den daglige renholdelse af området og mindre vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

6. Familieboliger - beskrivelse af rammemodell

Udlejningsaftalen inddeler alle afdelinger med familieboliger³ i forskellige kategorier, som udtrykker områdets/afdelingens udsathed og behov for særlige indsatser.

Kategoriseringen regulerer andelen af udlejning efter almindelig venteliste, udlejning efter venteliste med fleksible kriterier og boligsocial anvisning, samt hvilke fleksible udlejningskriterier der skal eller kan anvendes.

Hver enkelt familieboligafdeling (dvs. boligafdelinger, hvor familieboliger er den primære boligtype) indplaceres på et trin i en såkaldt trappemodell, som varierer alt efter, om afdelingen er beliggende i et statsligt udpeget område (forebyggelsesområde eller udsat boligområde) eller ej.

Parterne har aftalt at indplacere afdelinger på en områdetrappel og en afdelingstrappel:

- 1) *Områdetrappel*: Denne trappel gælder for afdelinger beliggende i boligområder, der er udpeget på de statslige lister som forebyggelsesområder eller udsatte boligområder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder). Statslig udpegning forudsætter, at der er mindst 1.000 beboere i området.

Boligområder, som har færre beboere, og som ifølge deres nøgletal ville have været udpeget, *hvis* de havde haft mere end 1.000 beboere, kan efter beslutning i Samarbejdsforum placeres på områdetrappen, *hvis* antallet af beboere overstiger 950, *eller hvis* boligorganisationen kan dokumentere, at årsagen til, at området er kommet under 1.000 beboere, er, at beboerne er midlertidigt genhuset i forbindelse med gennemførelse af et renoveringsprojekt.

Dette sker for at benytte områdetrappens redskaber som forebyggelse mod en udpegning, som en mindre stigning i antallet af beboere eller et afsluttet renoveringsprojekt vil kunne udløse.

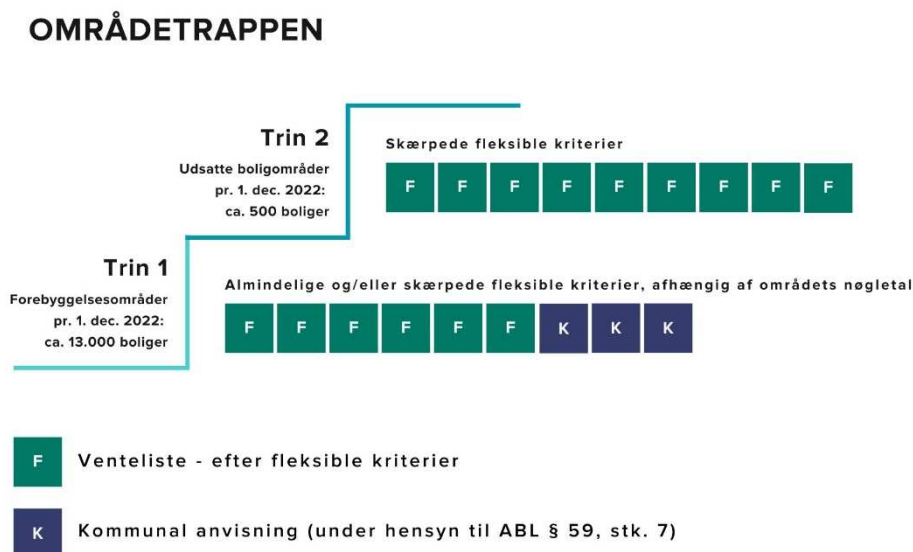
- 2) *Afdelingstrappel*: Denne trappel gælder for alle andre boligafdelinger, hvor familieboliger er den primære boligtype, dvs. for mindre boligafdelinger og afdelinger i boligområder, der ikke er omfattet af en statslig udpegning.

³ Se dog afsnit 7.1 nedenfor om afdelinger, der primært består af ungdomsboliger, men som har et mindre antal familieboliger.

6.1 Områdetrappen

Områdetrappen skal forebygge udpegning og genudpegning af udsatte boligområder:

Figur 3. Områdetrappen



Begrænsningerne for den boligsociale anvisning i almenboligaftalen § 59, stk. 7 er beskrevet i bilag 5.

Udsatte boligområder (trin 2) har større udfordringer end forebyggelsesområder (trin 1). Indsatsene på trin 1 og 2 er derfor forskellige.

6.1.2 Områdetrappe - Trin 1: afdelinger i udpegede forebyggelsesområder

Formålet med den statslige udpegning af forebyggelsesområder er at give kommuner og boligorganisationer mulighed for at forebygge, at områderne på sigt udvikler sig til at opfylde kriterierne for at være udsatte boligområder. Parterne er enige om, at der i de udpegede forebyggelsesområder er stor forskel på, hvor stor denne risiko er, og at indsatsen skal differentieres herefter.

Parterne har defineret en "risikozone", jf. bilag 17, med grænseværdier for, hvornår et forebyggelsesområde anses for reelt udfordret på ét af de fire parametre, herunder med behov for en skærpet indsats. Grænseværdierne fremgår detaljeret af bilaget og er defineret med afsæt i kommunens analyser af, hvordan områderne vil udvikle sig i forskellige scenarier.

Det betyder:

at det i udgangspunktet er de almindelige fleksible kriterier om beskæftigelses- og uddannelseskriterier (A-kriterierne), der finder anvendelse, hvor én indflytter skal opfylde kriterierne for at udløse fortrinsret på ventelisten. Kriterierne opfylder lovens krav til obligatorisk fleksibel udlejning.

at A-kriterierne erstattes af det skærpede beskæftigelseskriterium i områder, som er konkret udfordret på dette parameter (inden for risikozonen). Det betyder, at alle indflyttere skal opfylde kriteriet for at udløse fortrinsret på ventelisten.

at øvrige skærpede kriterier (dømte-kriteriet, uddannelses-kriteriet og indkomstkriteriet), anvendes i relevant omfang, dvs. i områder som er konkret udfordret på det enkelte kriterium (inden for risikozonen). Det betyder, at alle indflyttere skal opfylde kriterierne for at udløse fortrinsret på ventelisten.

Ved intern oprykning indenfor samme boligorganisation til en boligafdeling, som er beliggende i et forebyggelsesområde, skal de skærpede kriterier opfyldes, hvis den bolig, som den interne ansøger frigiver, er beliggende udenfor samme område.

Boligorganisationen kan beslutte at de særlige skærpede fleksible kriterier også skal anvendes ved intern oprykning i samme afdeling eller mellem boligafdelinger, som begge er beliggende indenfor området.

6.1.3 Områdetrappe - Trin 2: afdelinger i udpegede udsatte områder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder)

Når et boligområde udpeges som udsat, har det en række konsekvenser for beboere, boligsøgende, kommune og boligorganisationer. Hvis en negativ udvikling ikke vendes, risikerer området på sigt at blive udpeget som omdannelsesområde og dermed at skulle afvikle en høj andel af de almene familieboliger.

Det er derfor væsentligt for alle, at boligsøgende, som flytter til området, medvirker til, at udviklingen vendes hurtigt. Derfor videreføres den hidtidige aftale om, at den boligsøgende for at opnå fortrinsret på ventelisten skal dokumentere, at alle, der flytter ind i boligerne, skal opfylde de skærpede fleksible kriterier (beskæftigelses-, dømte-, uddannelses- og indkomstkriteriet).

I udsatte boligområder suspenderes den boligsociale anvisning.

Ved intern oprykning indenfor samme boligorganisation til en boligafdeling, som er beliggende i et udsat boligområde, skal interne ansøgere opfylde samme fleksible kriterier som eksterne ansøgere, hvis den bolig, som den interne ansøger frigiver, er beliggende udenfor samme område.

Boligorganisationen kan beslutte at de fleksible kriterier også skal anvendes ved intern oprykning i samme afdeling eller mellem boligafdelinger, som begge er beliggende indenfor området.

6.1.4 Afdelingernes indplacering på områdetrappen

Ved afgørelsen af hvilke boligafdelinger, der skal indplaceres på områdetrappen ved aftalens start, tages udgangspunkt i de statslige lister over udsatte boligområder og forebyggelsesområder, som offentliggøres pr. 1. december 2023.

Boligafdelinger i større boligområder, som ikke er udpeget på en af listerne, indplaceres som udgangspunkt på afdelingstrappen ud fra den enkelte boligafdelings nøgletal, jf. om afdelingstrappen nedenfor, pkt. 6.2.

6.1.5 Justering af indplacering på områdetrappen

Hvert år den 1. december udpeger ministeriet (aktuelt Social-, Bolig- og Ældreministeriet) forebyggelsesområder og udsatte boligområder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder). Med udpegningen følger en række juridiske konsekvenser.

Udpegninger på områdetrappen revideres derfor årligt som følge af den statslige udpegning. Afdelinger i områder, der nyudpeges som udsatte områder (herunder som parallelsamfund og omdannelsesområder) i aftaleperioden, udlejer straks alle ledige familieboliger efter principperne for trin 2 på områdetrappen.

Afdelinger i områder, der nyudpeges som forebyggelsesområder, udlejer straks alle ledige familieboliger efter almindelige fleksible kriterier om beskæftigelse og uddannelse. Det afklares snarest muligt af kommunen, om en afdeling i et forebyggelsesområde skal benytte skærpede kriterier afhængig af hvilke nøgletal, der har ført til, at boligområdet er udpeget til forebyggelsesområde.

Hvis et område ikke længere er udpeget som udsat boligområde eller forebyggelsesområde videreføres den hidtidige udlejning, indtil de enkelte afdelingers data er opgjort, og en revideret udlejning ud fra afdelingsdata kan træde i kraft.

6.1.6 Ikke-udsatte boligområder med en udviklingsplan

En mindre gruppe af afdelinger indgår i et boligområde, som har været udpeget som omdannelsesområde, og som derfor er omfattet af en udviklingsplan, men som ikke længere er udpeget som udsat boligområde.

Her aftaler parterne, at den boligsociale anvisning fortsat suspenderes i en overgangsperiode. Det gælder, indtil området i fire år i træk ikke har været udpeget som udsat boligområde, eller til udviklingsplanen er gennemført.

Det skyldes, at kommunen ved boligsocial anvisning til områderne i denne overgangsperiode vil være omfattet af samme restriktioner, som gælder for udsatte boligområder (almenboliglovens § 168 a stk. 6 jf. § 59 stk. 6).

Kriteriet om andelen af dømte er følsomt, fordi ganske få personer kan være afgørende for om området på ny udpeges på listerne. Derfor skal boligsøgende i disse områder opfylde dømte-kriteriet, når blot andelen af dømte overstiger grænseværdien for forebyggelsesområder.

6.2 Afdelingstrappen

Hovedparten af de almene familieboliger i København figurerer *ikke* på listerne over udsatte områder og forebyggelsesområder og er heller ikke i risiko for at blive udpeget som sådanne.

Parterne har fået rådighed over disse afdelingers socioøkonomiske nøgletal (vedr. beskæftigelse, indkomst, uddannelse og dømt), opgjort på samme måde som efter parallelsamfundslovgivningen.

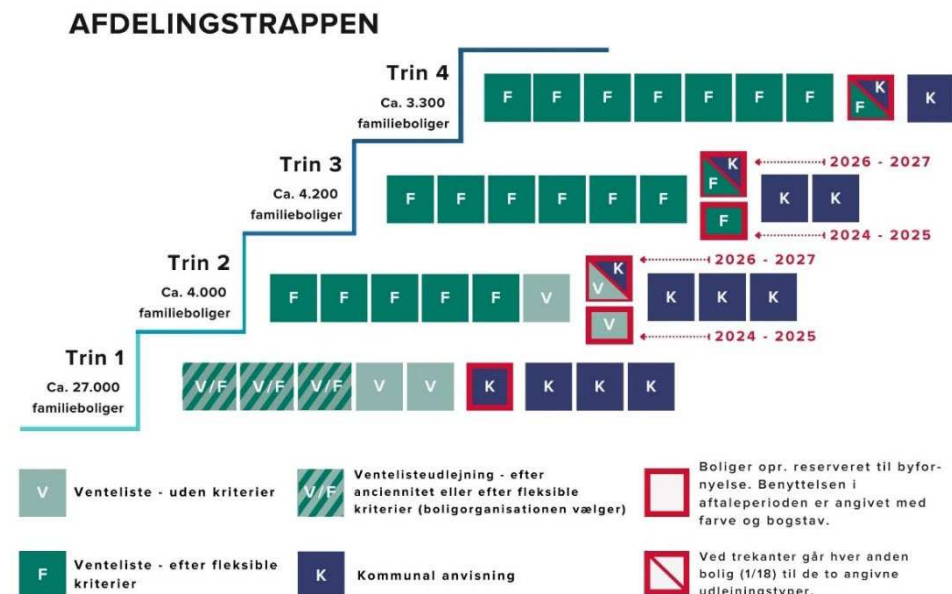
Disse nøgletal viser, at nogle afdelinger har en beboersammensætning, som ville medføre, at afdelingen enten blev udpeget eller ville være i risiko for at blive det, hvis den havde haft flere end 1.000 beboere. Samtidig er der boligafdelinger, som aktuelt har en høj andel af beboere, som er boligsocialt anviste.

Afdelingstrappen vil, sammen med udfasningen af særboliger, jf. afsnit 8 nedenfor, sikre, at andelen af boliger, der bebos af boligsocialt anviste, ikke kommer til at udgøre mere end en tredjedel af afdelingens familieboliger. For de nærmere opgørelsesmetoder, se bilag 17 om data.

Afdelingstrappen har fire trin, som udtrykker afdelingernes relative udsathed og behov for at styrke beboersammensætningen. Vurderingen baserer sig på de socioøkonomiske nøgletal sammenholdt med oplysninger om andelen af boliger, der bebos af anviste beboere. Jo højere trin en afdeling indplaceres på, jo større er behovet for at styrke beboersammensætningen. Der skrues derfor ned for den boligsociale anvisning og op for udlejning til ventelisteansøgere, der opfylder fleksible kriterier.

Udlejningen kører i et udlejningshjul á 9 boliger. Nedenstående model viser andelen af de forskellige udlejningstyper, der anvendes på de forskellige trin:

Figur 4. Afdelingstrappen



Figur 4 viser, hvordan afdelingernes socioøkonomiske data om beskæftigelse, indkomst, uddannelse og andel af dømte krydses med oplysninger om andelen af anviste husstande. På baggrund af disse oplysninger indplaceres boligafdelingerne på de forskellige trin i afdelingstrappen.

Figur 5. Behovet for at styrke beboersammensætningen ifølge socioøkonomiske data

Behov for at styrke beboersammensætningen ud fra udvalgte nøgletal			
Eksisterende anvistning i afdelingen	Højt*	Mellem**	Lavt***
≥ 25 % anviste husstande	Trin 4	Trin 3	Trin 1
< 20-24,9 % anviste husstande	Trin 3	Trin 2	Trin 1
<20% anviste husstande	Trin 2	Trin 1	Trin 1

***Højt:** Afdelinger, der ville være udpeget som udsat boligområde, hvis der boede mere end 1.000 personer (opfylder mindst to af de fire kriterier for udpegning af udsatte boligområder)

****Mellem:** Afdelinger, der er i risiko / ville være i risiko for at blive udpeget som udsat boligområde, hvis der boede mere end 1.000 personer (mindst to kriterier inden for risikozonen - Se yderligere information om definition af risikozone i bilag 17)

*****Lavt:** Afdelinger, der ikke er / ikke ville være i risiko for udpegning, hvis der boede flere end 1.000 personer (ingen eller kun ét kriterium inden for risikozonen - Se yderligere information om definition af risikozone i bilag 17)

6.2.1 Afdelingstrappen - Trin 1

Trin 1 på afdelingstrappen består af de mest robuste familieboligafdelinger og falder i to grupper:

- Afdelinger, der *ikke* ville være i risiko for udpegning som udsat boligområde, hvis der boede flere end 1.000 beboere (ingen eller kun ét kriterium inden for risikozonen) og
- Afdelinger, der *ville* være i risiko for udpegning som udsat boligområde, hvis der boede flere end 1.000 beboere (mindst to kriterier inden for risikozonen), og hvor færre end 20 % af boligerne er anvist af kommunen.

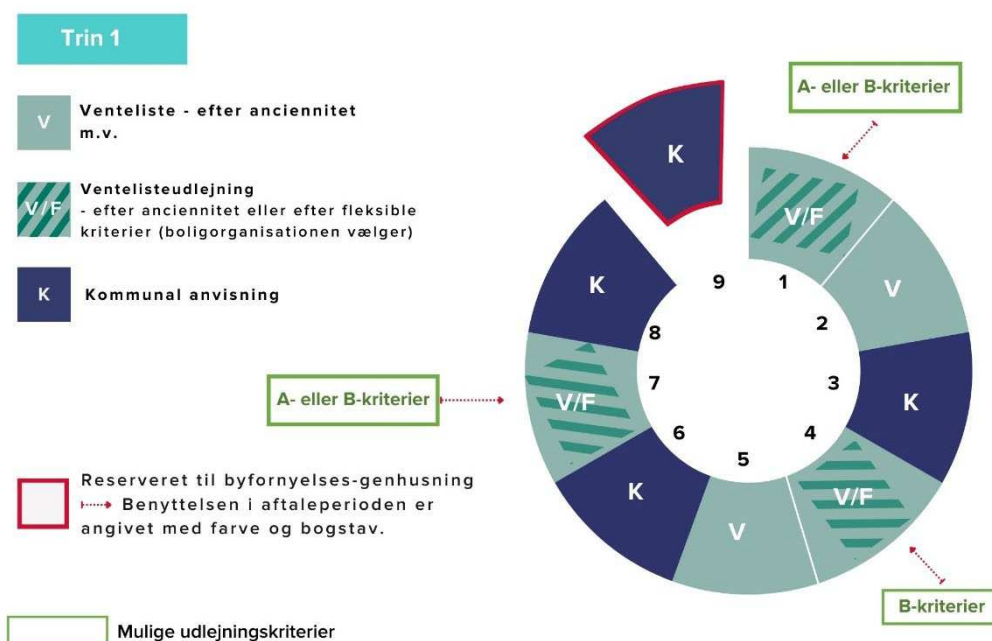
Langt hovedparten af de almene boligafdelinger i København er på trin 1. Der er tale om velfungerende afdelinger, som danner rammen om mange forskellige menneskers hverdag. Fokus er på, at alle skal have mulighed for at bosætte sig i denne del af boligmassen – herunder personer, som hverken opfylder de fleksible udlejningskriterier eller kriterierne for at få tildelt en bolig gennem boligsocial anvisning.

Særboliger, udpeget i 2007-aftalen, og deleboliger til udsatte unge, som lå på trin 1 ved aftalens start, udfases gradvist ved fraflytning med virkning fra 1. januar 2028 (Se afsnit 9 om udfasning af særboliger).

Udlejning sker på følgende måde:

Figur 6: Udlejning på afdelingstrappens trin 1, forventet antal boliger og afdelinger

Trin 1 Afdelingstrappen	Forventet antal afdelinger: 307		
	Forventet antal boliger: 27.253		
Udlejning	Alm. venteliste	Fleksibel udlejning	Boligsocial Anvisning
Andel 2024-2027	Mindst 2/9	Max 3/9	3/9 + 1/9



Som et forsøg får kommunen stillet en ekstra niendedel til rådighed for boligsocial anvisning, som ellers er reserveret til kommunal genhusning i forbindelse med byfornyelse.

Opgørelser viser, at selv om boligorganisationerne stiller hver 3. ledige bolig til rådighed for kommunens boligsociale anvisning på trin 1, så er målgruppens betalingssevne så lav, at boligerne alligevel ikke kan anvendes til formålet.

Når kommunen nu får mulighed for at benytte de boliger, der er reserveret til genhusning i forbindelse med byfornyelse, til boligsocial anvisning, er det parternes fortsatte forventning, at det ikke vil være alle boliger, som kommunen reelt kan benytte. Parternes beregninger, som tager højde for huslejeniveauer, viser, at den samlede anvisning vil holde sig under hver 3. ledige bolig.

I en mindre del af afdelingerne på trin 1 er der en risiko for, at ordningen kan føre til, at anvisning realiseres i 4/9 af boligerne. Dette vil være i strid med princippet om, at højst hver 3. ledige bolig skal modtage anvisning.

Parterne har derfor aftalt en særlig sikring, som gælder for de afdelinger, som i perioden 2019-23 har realiseret anvisning i alle de boliger, der er stillet til rådighed for den boligsociale anvisning, og hvor parternes beregninger viser, at der vil ske anvisning i mindst tre boliger inden for det første år. Når den 4. bolig til anvisningen i hjulet bliver ledig i disse konkrete afdelinger, kan boligorganisationen udleje denne til ansøgere på den almindelig venteliste, når kommunal anvisning har været realiseret ved de første tre leverede boliger i udlejningshjulet.

Når en sådan bolig udlejes efter venteliste i stedet for til anvisning, sender boligorganisationen besked om dette til Socialforvaltningen v/den kommunale anvisning. Socialforvaltningen leverer til midtvejsevalueringen en oversigt over hvor mange boliger, der holdes tilbage.

Boligorganisationerne kan beslutte, at boligsøgende ved intern oprykning skal opfylde fleksible kriterier i samme omfang som boligsøgende på den almindelige venteliste.

6.2.2 Afdelingstrappen - Trin 2

Afdelingstrappens trin 2 består af afdelinger med familieboliger, hvor de socioøkonomiske data viser, at afdelingerne ville være udpeget som udsatte boligområder eller i risiko for at blive det (hvis de havde haft flere end 1.000 beboere). Afdelingerne falder i to grupper:

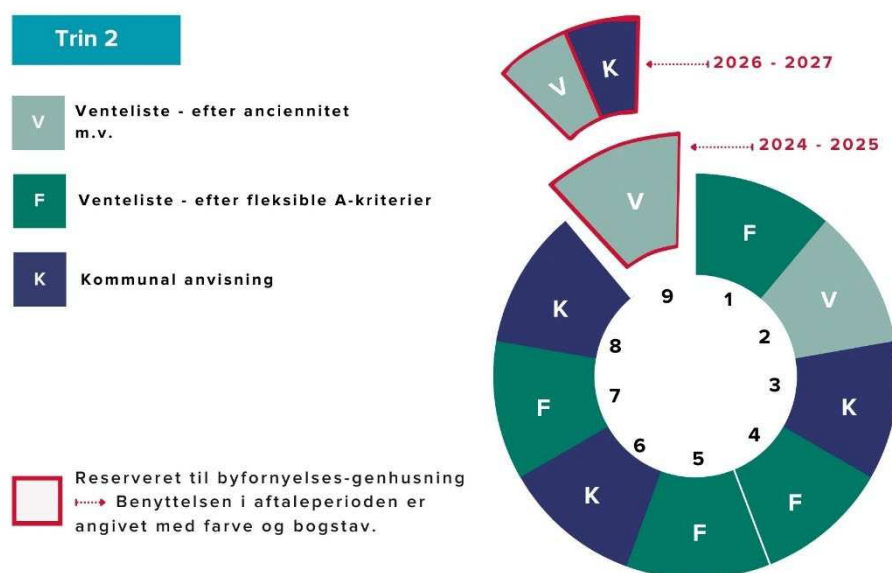
- Afdelinger, som opfylder mindst to af kriterierne for udpegning af udsatte boligområder (om beskæftigelse, dømt, uddannelse og indkomst), og som derfor ville være udpeget som udsatte boligområder, hvis de havde haft flere end 1.000 beboere - men hvor andelen af boliger, som kommunen har anvist til, er lav (mindre end 20 %).
- Afdelinger som har mindst to kriterier inden for risikozonen (om beskæftigelse, dømt, uddannelse og indkomst), og som dermed ville være i risiko for udpegning som udsat boligområde, hvis de havde haft flere end 1.000 beboere - men hvor andelen af boliger, som kommunen har anvist til, er forholdsvis lav (mellem 20 og 24,9 %).

Dermed består trin 2 af afdelinger, hvor der er et vist og moderat behov for en styrkende indsats for, at tilflyttere positivt påvirker de socioøkonomiske nøgletal.

Særboliger, udpeget i 2007-aftalen, og deleboliger til udsatte unge, som lå på trin 2 ved aftalens start, udfases ved fraflytning med virkning fra 1. januar 2026 (se afsnit 9 om udfasning af særboliger).

Figur 7: Udlejning på afdelingstrappens trin 2, forventet antal boliger og afdelinger

Trin 2 Afdelingstrappen	Forventet antal afdelinger: 20		
	Forventet antal boliger: 3968		
Udlejning	Alm. venteliste	Fleksibel udlejning	Boligsocial anvisning
Andel 2024 – 2025	1/9 + 1/9	4/9	3/9
Andel 2026 – 2027	1/9 + 1/18	4/9	3/9 + 1/18



Afdelinger, hvor parternes fælles beregninger på forhånd viser, at kommunen vil kunne anvise til mere end hver 3. ledige bolig, fritages for at modtage anvisning i de boliger, som stilles til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelse. I beregningerne indgår både almindeligt anviste boliger og de på opgørelsestidspunktet eksisterende sær- og deleboliger.

Hvis der konkret i en afdeling i et kalenderår er realiseret anvisning til mere end hver 3. ledige bolig, fritages afdelingen det følgende år fra at modtage anvisning i boliger, der stilles til rådighed for byfornyelsesgenhusning. Ordningens virkning vurderes i midtvejsevalueringen.

Boligorganisationerne kan beslutte at boligsøgende ved intern oprykning skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som boligsøgende på den almindelige venteliste.

6.2.3 Afdelingstrappen – trin 3

Afdelingstrappens trin 3 består (ligesom trin 2) af afdelinger, hvor de socio-økonomiske data viser, at afdelingerne ville være udpeget som udsatte

boligområder eller i risiko for at blive det (hvis de havde haft flere end 1.000 beboere). Afdelingerne falder i to grupper:

- Afdelinger, som opfylder mindst to af kriterierne for udpegning af udsatte boligområder (om beskæftigelse, dømt, uddannelse og indkomst), og som derfor ville være udpeget som udsatte boligområder, hvis de havde haft flere end 1.000 beboere, men hvor andelen af boliger, som kommunen har anvist til, er forholdsvis lav (mellem 20 og 24,9 %) og
- Afdelinger som har mindst to kriterier inden for risikozonen (om beskæftigelse, dømt, uddannelse og indkomst), og som dermed ville være i risiko for udpegning som udsat boligområde, hvis de havde haft flere end 1.000 beboere, men hvor andelen af boliger, som kommunen har anvist til, er høj (over 25 %).

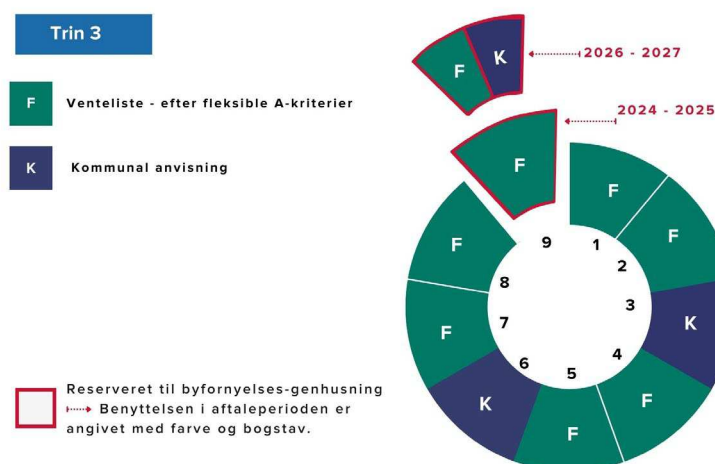
Afdelingstrappens trin 3 rummer dermed afdelinger, hvis socioøkonomiske nøgletal og andel af kommunal anvisning viser, at afdelingen er sårbar, og at der er behov for en intensiv indsats.

Særboliger, udpeget i 2007-aftalen, og deleboliger til udsatte unge, som lå på trin 3 ved aftalens start, udfases gradvist med virkning fra 1. januar 2026 (Se afsnit 9 om udfasning af særboliger).

Udlejningen sker på følgende måde:

Figur 8: Udlejning på afdelingstrappens trin 3, forventet antal boliger og afdelinger

Trin 3 Afdelingstrappen	Forventet antal afdelinger: 21		
	Forventet antal boliger: 4202		
Udlejning	Alm. venteliste	Fleksibel udlejning	Boligsocial anvisning
Andel 2024 - 2025	0	6/9+1/9	2/9
Andel 2026 - 2027	0	6/9+1/18	2/9 + 1/18



Ved intern oprykning fra en anden boligafdeling i boligorganisationen, skal den boligsøgende opfylde samme fleksible kriterier som boligsøgende på den eksterne venteliste. Ved intern oprykning i egen afdeling kan boligorganisationen beslutte, at den boligsøgende skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne boligsøgende.

6.2.4 Afdelingstrappens trin 4

Trin 4 på afdelingstrappen består af familieboligafdelinger, som opfylder mindst to af kriterierne for udpegning af udsatte boligområder, og som derfor ville være udpeget som udsatte, hvis de havde haft flere end 1.000 beboere, og hvor andelen af boliger, som kommunen har anvist til, er høj (over 25 %).

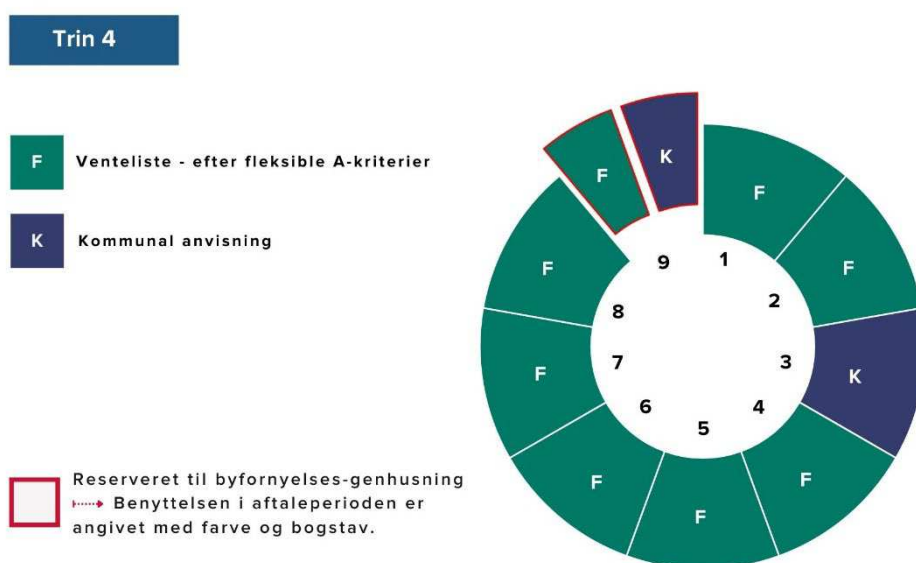
Trin 4 rummer dermed de afdelinger, som på baggrund af de socioøkonomiske nøgletal og anvisningsgraden i afdelingen vurderes at være mest sårbare. Her er målet at få sænket nøgletallene, så afdelingen udvikler sig til at være mere robust.

Særboliger, udpeget i 2007-aftalen, og deleboliger til udsatte unge, som lå på trin 4 ved aftalens start, udfases gradvist ved fraflytning med virkning fra 1. januar 2024 (se afsnit 9 om udfasning af særboliger).

Udlejningen sker på følgende måde:

Figur 9: Udlejning på afdelingstrappens trin 4, forventet antal boliger og afdelinger

Trin 4 Afdelingstrappen	Forventet antal afdelinger: 16		
	Forventet antal boliger: 3324		
Udlejning	Alm. venteliste	Fleksibel udlejning	Boligsocial anvisning
Andel 2024- 2027	0	7/9+1/18	1/9+1/18



Ved intern oprykning fra en anden boligafdeling i boligorganisationen, skal den boligsøgende opfylde samme fleksible kriterier som boligsøgende på

den eksterne venteliste. Ved intern oprykning i egen afdeling *kan* boligorganisationen beslutte, at den boligsøgende skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne boligsøgende.

7. Ungdomsboliger - Beskrivelse af rammemodel

Almene ungdomsboliger skal udlejes til unge uddannelsessøgende og andre unge med særligt behov (den berettigede personkreds), jf. almenboliglovens § 52. Kommunen kan fastlægge retningslinjer, der tager hensyn til den unges uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold. Sådanne retningslinjer har Borgerrepræsentationen vedtaget den 26. maj 2016.

Almene ungdomsboliger kan være beliggende i

- afdelinger, der alene består af ungdomsboliger *eller*
- afdelinger, der også rummer familie- og ældreboliger.

7.1 Afdelinger, som udelukkende eller primært består af ungdomsboliger

Unge flytter ofte. Derfor er der en relativt høj årlig flytteprocent i ungdomsboliger. Der er derfor behov for at være opmærksom på, om den højere fraflytning fra ungdomsboliger i kombination med boligsocial anvisning kan føre til en skæv beboersammensætning i denne type af boligafdelinger.

På den baggrund er det aftalt, at boligorganisationerne i afdelinger, som udelukkende eller primært består af ungdomsboliger, stiller 2/9 af de ledige boliger til rådighed for unge anvist af kommunen.

7.2 Særligt om anvisning til gangkollegier

Når der på gangkollegier og andre former for ungdomsboliger er fælleskøkken og/eller fælles bad, har parterne aftalt et særligt loft for, hvor mange boliger kommunen kan anvise:

Kommunen kan anvise én ung lejer pr. fælleskøkken. Loftet for værelser er fastsat på baggrund af dels en vurdering af flyttefrekvens, dels en forsigtighed ift. anvisning til værelser med fælles faciliteter.

Boligorganisationen og kommunen kan efter en konkret vurdering aftale en højere anvisningsgrad.

7.3 Afdelinger med et mindre antal ungdomsboliger

I boligafdelinger, hvor der er et mindre antal ungdomsboliger, stiller boligorganisationerne boliger til rådighed for kommunen i samme omfang som familieboligerne i afdelingen, jf. trappetrinsmodellerne ovenfor.

Det betyder, at det afhænger af den generelle udlejningsmodel for afdelingen, hvor mange boliger der stilles til rådighed for kommunal anvisning.

8. Kommunens anvisning af borgere til almene boliger

Boligorganisationerne stiller som udgangspunkt hver 3. ledige bolig til rådighed for kommunens boligsociale anvisning, jf. trappetrinsmodellen beskrevet ovenfor under afsnit 6. Kommunen anvender boligerne til at løse påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Borgerrepræsentationen har i 1998 fastlagt kriterier for, hvem der kan opnå en bolig via boligsocial anvisning:

Figur 10: Kriterier for boligsocial anvisning:

1. Kerneopgaven er løsning af påtrængende boligsociale behov for borgere der, udover at mangle en egnet bolig, også har risiko for andre alvorlige problemer. Løsningen af det bolig-sociale behov afhjælper disse helt eller delvist.
2. Borgeren er ikke selv i stand til at løse boligproblemet på en rimelig måde set ud fra en helhedsvurdering, herunder pågældendes økonomiske forhold.
3. Det er en forudsætning for anvisning af en bolig, at borgeren forventes at kunne tilpasse sig et almindeligt boligmiljø.
4. Borgeren skal have tilknytning til Københavns Kommune.

Herudover anviser kommunen aktuelt boliger til nyankomne flygtninge. Nyankomne flygtninge fordeles til integration i landets kommuner ud fra kvoter fastsat af staten.

Det er hensigten, at kommunen søger at sprede anvisningen af borgere til flest mulige områder, afdelinger og boligtyper, fordi det understøtter inklusion, integration og den overordnede målsætning om en blandet by.

Generelt gælder det, at kommunen i sin anvisning af borgere respekterer særlige forhold omkring boligformen. Når kommunen vurderer, om en borger skal visiteres til egen (almen) bolig, vurderer kommunen, om borgerne kan indgå i et almindeligt bomiljø og formår at bo i den pågældende bolig, eventuelt med støtte. Kommunen respekterer også andre særlige forhold omkring boligen, fx krav til deltagelse i fællesskabet i Almenbolig+.

Det er aftalt, at kommunen inden anvisning af bolig med have informerer den pågældende borger om forventninger til havehold.

8.1 Særligt om anvisning til familieboliger og bostøtte

Socialforvaltningen i Københavns Kommune hjælper københavnere med behov for ekstra støtte i egen bolig, så boligen kan være den base, der bygges videre på i den sociale indsats.

Parterne er enige om i aftaleperioden at bruge ressourcer på at lykkes bedre med at få anviste borgere til at fungere i en almen bolig samt at øge koordineringen og dialogen om anvisning m.v.

Parterne er som led i denne aftale blevet enige om at nedsætte et Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte, bestående af repræsentanter fra boligorganisationerne og kommunen. Se bilag 3 om kommissorium for Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte.

8.1.1 Kommunens anvisning af borgere til almene boliger

Inden en borger kan indstilles til en almen bolig gennem den boligsociale anvisning, vurderer kommunens sagsbehandler borgerens evne til at bo i egen bolig. Det er en forudsætning for boligsocial anvisning, at den anviste borger kan tilpasse sig et almindeligt boligmiljø, med den eventuelt nødvendige bostøtte.

Det betyder, at sagsbehandleren skal vurdere, om borgeren kan bo selvstændigt i egen bolig og bevare boligen. Borgeren skal kunne tage vare på sig selv, betale huslejen og overholde husorden og generelle regler i boligområdet. Evnen til at bo i egen bolig gælder også i de tilfælde, hvor der gennem boligindstillingen tænkes i en løsning med støtte fra en støttekontaktperson eller en hjemmevejleder, praktisk hjælp eller personlig pleje fra hjemmeplejen eller en kortvarig indslusning i egen bolig via en boligrådgiver.

Det er muligt for borgere at ansøge om en enkeltydelse til hjælp til etablering i boligen, jf. bilag 6. Kommunen oplyser borgere, der har behov for dette, om hvordan og til hvilke formål, der kan søges enkeltydelser.

8.1.2 Bostøtte

Når borgere med særlige behov anvises til almene boliger – uanset om der er tale om hjemløse, borgere med psykiske udfordringer eller andre borgere – er det kommunens ansvar at give den rette og bedst mulige støtte og hjælp, ud fra en vurdering af den enkeltes behov og ønsker, så borgerne kan leve et værdigt og meningsfuldt liv på deres egne præmisser og indgå som naboer i de almene boligafdelinger.

Parterne er enige om, at når Socialforvaltningen vurderer, at borgeren har brug for bostøtte, er det en forudsætning for anvisning til almen bolig, at borgeren på tidspunktet for indflytning er indstillet på at modtage den relevante bostøtte. Hvis ikke, visiteres borgeren til et andet botilbud.

Borgere, som gentagne gange har mistet boliger, men som ikke ønsker at modtage den støtte, som kommunen kan give, kan afvises fra boligsocial anvisning med den begrundelse, at det ikke vurderes, at borgeren kan tilpasse sig et almindeligt boligmiljø. Hvis borgeren ikke vurderes egnet til at bo i egen bolig, visiteres borgeren til et andet botilbud.

Kommunens afgørelse baseres på en socialfaglig vurdering af borgerens situation og behov. Afhængig af borgerens situation kan en borger modtage mere end én type støtte i egen bolig på samme tid. Kommunen har dog ikke

mulighed for at påtvinge borgeren at modtage støtten, hvis borgeren efter indflytning afviser støtten, og kommunen kan ikke fratage borgeren sin anviste bolig, hvis borgeren mod forventning ikke ønsker at modtage den tilbudte støtte. Socialforvaltningen arbejder dog altid på at motivere borgeren til at tage imod den tilbudte støtte, og denne motiverende indsats pågår kontinuerligt i de tilfælde, hvor borgeren ikke er motiveret for at modtage støtten.

Med bolig-hjemløserreformen er der indført en ny bostøtteparagraf, der skal medføre øget brug af de specialiserede støttemetoder efter Housing First-tilgangen (§ 85 a i serviceloven). Den nye bestemmelse i serviceloven er indført med den hensigt, at borgeren skal kunne fastholde boligen, som borgeren anvises til.

Socialforvaltningen har aktuelt følgende tilbud til københavnere med behov for hjælp og støtte i egen bolig:

- Boligrådgiver
- Ungementor
- Støttekontaktperson
- Hjemmevejleder
- Den sociale hjemmepleje
- Tværfaglig og fleksibel støtte i hjemmet (ACT)
- Koordineret bostøtte i en afgrænset periode (CTI)
- Specialiseret og koordineret bostøtte i en tidsubegrænset periode (ICM)

Socialforvaltningen vil fortsætte indsatserne på området inden for rammerne af de midler, der bliver tilført i de kommende budgetår. Se nærmere beskrivelse af støtteformerne i bilag 6.

8.2 Særligt om anvisning til ungdomsboliger

Det er væsentligt for begge parter, at der uanset ungdomsboligernes beliggenhed skabes og bevares velfungerende bomiljøer. Kommunal anvisning af ungdomsbolig skal kobles med bostøtte for de unge, som vurderes at have behovet og være i målgruppen for dette, så det sikres, at anviste unge får lettere ved at opstarte og gennemføre en uddannelse.

Unge flytter ofte, og dette stiller særlige krav - både til hvilke unge, der anvises, og til den efterfølgende opfølgning, afhængig af den unges situation.

Kommunens målgruppe for anvisning til almene ungdomsboliger er enlige i alderen fra 18 til ca. 30 år, som enten er i gang med en uddannelse på anvisningstidspunktet; som kommunen vurderer, har et uddannelsesperspektiv; eller som har en plan om opstart af uddannelse, fx ved kommende semesterstart eller efter en proces, som gør den unge uddannelsesparat.

Studiekontrol

Ingen unge, herunder unge, anvist af kommunen, skal blive boende i en ungdomsbolig i en længere årrække uden at være i uddannelse.

Boligorganisationerne er forpligtede til mindst én gang om året at kontrollere, om beboerne i almene ungdomsboliger fortsat lever op til kriterierne for at fastholde boligen.

For så vidt angår unge, som har opnået boligen via almindelig venteliste, er kravet, at de dokumenterer fortsat at være under uddannelse. For så vidt angår unge, der er anvist af kommunen, er kravet for forlængelse, at kommunen attesterer, at den unge fortsat lever op til de kriterier, den unge er anvist efter.

Københavns Kommune har etableret et særligt program ift. unge anvist til en ungdomsbolig, så det sikres, at de fortsat lever op til betingelserne for at bo i en almen ungdomsbolig, herunder at der er fokus på de unges progression i forhold til at komme i uddannelse. Se nærmere beskrivelse i bilag 7.

Parterne vil i begyndelsen af den denne aftaleperiode drøfte erfaringerne med boligsocial anvisning til ungdomsboliger, bl.a. med fokus på kriterier og praksis ift. forlængelse af lejeforholdet for unge, der er anvist af kommunen.

8.3 Særligt om anvisning af nyankomne flygtninge

Kommunerne har med en ændring af integrationsloven i 2019 ikke længere pligt til at tilbyde nyankomne flygtninge en permanent bolig, men kan vælge at tilbyde en permanent bolig efter integrationsloven. I Københavns Kommune har det siden 2019 været en politisk målsætning, at flygtninge tilbydes en permanent bolig, når det er muligt.

Boliger til flygtninge bør så vidt muligt spredes over hele byen for at understøtte en mangfoldig by. Også i forhold til denne målgruppe skal det vurderes, at flygtningen er i stand til at klare sig selv i egen bolig, eventuelt med tilknyttet støtte.

Kommunen har ansvaret for at fordele de boliger, boligorganisationerne stiller til rådighed, til relevante målgrupper. Det er i forlængelse heraf en politisk målsætning for Københavns Kommune, at anvisning af boliger til flygtninge ikke må medføre længere ventetider for borgere, som er indstillet til boligsocial anvisning. Det følger af denne målsætning, at den boligsociale anvisning først undersøger, om en ledig bolig er egnet for en boligsøgende i den sociale målgruppe, før den tilbydes til en flygtning.

Kommunen og BL 1. kreds har sammen udviklet et introduktionsprogram om at bo alment for flygtninge. Dette program videreføres også i denne aftaleperiode, se bilag 8. Forslag om tilretning af programmet drøftes og godkendes af Samarbejdsforum.

8.4 Særligt om boliger indrettet til borgere med fysisk handicap

Når en borger med fysisk handicap anvises til en bolig, sker der ofte en indretning, der er særligt målrettet til borgere med et bestemt fysisk handicap. Denne indretning kan være forbundet med store omkostninger, og en tilbageførsel til boligens oprindelige stand kan være omkostningstungt.

Parterne er enige om, at en bolig, der efter 1. juli 2019⁴ er indrettet for et beløb på over 35.000 kr., ved ledighed skal tilbydes kommunen til fornyet anvisning af en borger med behov for en sådan særlig indretning, inden indretningen evt. afmonteres. Når en bolig på ny stilles til rådighed for kommunen pga. særlig indretning, får boligorganisationen i stedet mulighed for at udleje den næste ledige bolig i afdelingen, som efter det almindelige udlejningshjul ellers ville være gået til kommunal anvisning.

8.5 Boligsocial anvisning – supplerende boligmuligheder

Boligorganisationernes boligsammensætning varierer og er til en vis grad bestemt af, hvornår de er opført.

For at understøtte, at de boliger, som stilles til rådighed for boligsocial anvisning, så vidt muligt udnyttes til det formål, har parterne løbende indgået samarbejde om nye koncepter og tiltag. Alle nedenstående tiltag respekterer den andel anvisning, der fastlægges i den grundlæggende trappetrinsmodel, jf. kapitel 4.

For borgere i udslusningsboliger og tilskudsboliger er der fokus på, at borgeren skal opnå en betalingsevne, der gør, at borgeren kan overtage boligen på almindelige vilkår, når tilskuddet til huslejen bortfalder. Ved begge ordninger modtager borgeren derfor en opfølgende og koordineret indsats fra kommunen i løbet af tilskudsperioden, som har til hensigt at forbedre borgerens sociale- og beskæftigelsesmæssige situation, jf. bilag 10 og 11.

8.5.1 Udslusningsboliger (boliger med midlertidigt kommunalt huslejetilskud)

Udslusningsboliger, som etableres i familieboliger, ungdomsboliger eller ældreboliger efter almenboliglovens § 63, giver mulighed for, at kommunalt anviste borgere i en midlertidig periode får en øget betalingsevne via et tilskud til huslejen fra kommunen.

Målgruppen for udslusningsboliger er borgere, der opfylder Københavns Kommunes boligsociale kriterier, og hvor kommunen vurderer, at borgeren kan forbedre sit indtægtsgrundlag i løbet af to til fem år, ved fx beskæftigelse, uddannelse eller afklaring til anden varig ydelse (fx fleksjob eller førtidspension), for efterfølgende at kunne fastholde boligen.

Socialforvaltningen støtter borgerne med henblik på at opnå dette formål og følger løbende op i forhold til, om målet nås.

⁴ Først efter indgåelsen af udlejningsaftalen 2019-2023 kom der en sikker registrering af sådanne boliger.

Hvis kommunen i tilskudsperioden vurderer, at formålet med tildelingen af boligen ikke opnås, fx pga. manglende overholdelse af husorden og lign. har kommunen mulighed for at bede boligorganisationen om at opsiges en anvist lejer. Forudsætningen for opsigelsen er, at kommunen pr. opsigelsesdatoen stiller en anden boligløsning til rådighed for borgeren. Herudover er borgernes lejerrettigheder på en række områder, som fx bytte og fremleje, begrænsede i den periode, borgeren modtager tilskud fra kommunen.

Parterne forventer, at Københavns Kommune i regi af denne rammeaftale om udlejning vil etablere ca. 200 udslusningsboliger pr. år. Hvis kommunen ønsker at øge antallet af udslusningsboliger, drøftes dette i Samarbejdsforum, som skal give sin tilslutning til dette.

Kommunen og BL 1. kreds har sammen udviklet en drejebog for samarbejdet om udslusningsboliger, som anvendes i det daglige arbejde. Denne tilpasses i takt med, at der opnås erfaringer, eller i forbindelse med regelændringer.

Forslag til ændringer i drejebogen udarbejdes i fællesskab i regi af arbejdsgruppen om udlejning og anvisning. Samarbejdsforum godkender ændringer i drejebogen på baggrund af indstilling fra arbejdsgruppen.

Ordningen evalueres af Udlejningsgruppen i efteråret 2026, se bilag 16 om evaluering.

Bilag 10 beskriver målgruppe, støtte og samarbejde omkring udslusningsboliger.

8.5.2 'Tilskudsboliger' (almene familieboliger med midlertidigt statsligt huslejetilskud)

Med lovgivningen om Fonden for blandede byer er det blevet muligt for kommunen i en periode på op til ni år at nedsætte huslejen i almene familieboliger med en husleje mellem 4.500-6.500 kr. om måneden eksklusivt forbrug. Tilskuddet udgør de første fire år 15.000 kr. pr. år (p/l 2021), jf. almenboliglovens § 98 f. Herefter aftrappes tilskuddet med lige store dele over de efterfølgende fem år. Den samlede tilskudsperiode for borgeren er derfor i alt ni år.

Målgruppen for boligerne er borgere, der opfylder Københavns Kommunens boligsociale kriterier, og hvor kommunen vurderer, at borgeren kan forbedre sit indtægtsgrundlag i løbet af huslejetilskudsperioden, fx ved beskæftigelse eller afklaring til anden varig ydelse (fx fleksjob eller førtidspension), for efterfølgende at kunne fastholde boligen. Socialforvaltningen følger løbende op på borgernes udvikling i samarbejde med Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen. Hvis Socialforvaltningen ikke konstaterer tilstrækkelig forbedring af borgerens betalingsevne og situation generelt, vil borgeren blive tilbudt flytning til anden boligtype.

Som led i denne aftale har parterne aftalt, at der i tilskudsperioden kan udpeges 'tilskudsboliger' blandt de boliger, som de almene boligorganisationer

stiller til rådighed for boligsocial anvisning. Det fremgår af lovgivningen, at tilskudsboliger ikke kan udpeges i afdelinger, som enten er del af et forebyggelsesområde eller et udsat boligområde (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder).

Kommunen har fået bevilget en tilsagnsramme på i alt 350 tilskudsboliger. Antallet af etablerede tilskudsboliger afhænger af, hvor mange ledige boliger i prisgruppen, boligorganisationerne stiller til rådighed for kommunens boligsociale anvisning inden udgangen af 2025, hvor statens tilsagnsramme udløber.

Kommunen foretager udpegningen og sikrer, at udbetalingen af tilskuddet til boligorganisationen sættes i værk. Tilskuddet bortfalder, hvis den anviste borger fraflytter boligen.

Fraflytningen inden for de første to år

Hvis borgeren mod forventning flytter inden for de første to år, fra huslejetilskuddet første gang er udbetalt, kan boligen som udgangspunkt udlejes til en anden person, der opfylder betingelserne for at få anvist en bolig med huslejetilskud.

Hvis fraflytningen af den oprindelige lejer sker som konsekvens af en udsættelse fra boligen på grund af en overtrædelse af afdelingens husorden, går boligorganisationen i dialog med Socialforvaltningen i Københavns Kommune om, hvorvidt der kan ske en ny anvisning til tilskudsboligen. Parterne afgør, om der kan ske en ny anvisning ud fra hensyn til beboerne i afdelingen og kommunens behov for at finde boligløsninger til målgruppen for boligsocial anvisning. Der skal være fælles bevidsthed om, at der kan være behov for ikke at genanvise til en sådan bolig, selv om kommunen derved mister muligheden for at yde tilskud til en anvist borger. Ved fraflytning efter to år indgår boligen i afdelingens almindelige udlejningshjul.

Københavns Kommune og BL's 1. kreds har i fællesskab udarbejdet en drejebog, der beskriver målgruppen for og samarbejdet omkring anvendelsen af tilskudsboligerne. Hvis der sker ændringer i lovgrundlaget for tilskudsboligerne, eller der opstår nye spørgsmål og problemstillinger, vil drejebogen blive opdateret med løsninger og afklaringer. Arbejdsgruppen om anvisning og udlejning udarbejder justeringer. Ændringerne godkendes i Samarbejdsforum.

Ordningen evalueres af arbejdsgruppen om udlejning og anvisning. Se bilag 16 om nøgletal og særlige fokuspunkter.

8.5.3 Deleboliger til flytninge

Ruslands invasion af Ukraine den 24. februar 2022 har medført en massiv flygtningestrøm i Europa. Som følge heraf modtog København 2.876 fordrevne ukrainere i 2022. Til sammenligning tog kommunen gennemsnitligt imod 88 flytninge pr. år i perioden 2016-2021. På baggrund af den ekstraordinære situation, som Europa står i som følge af konflikten, har Københavns Kommune og BL 1. kreds aftalt i denne aftaleperiode at videreføre

deleboliger for flygtninge. Om aftalen kan videreføres efter udløbet af denne aftale afhænger af flygtningesituationen og af den fælles evaluering af ordningen.

Blandt de ukrainske fordrevne, som kommunen har modtaget, er en stor del enlige uden børn – borgere, som ofte kan have svært ved at finde egen bolig i København, som matcher deres betalingsevne.

I deleboligerne deler enlige flygtninge en almen familiebolig således, at flygtningene har lejekontrakt på hver sit værelse, men deler køkken, bad og fællesområder.

Deleboliger kan alene etableres på afdelingstrappens trin 1. De etableres i boliger, der typisk er for store eller dyre for andre flygtninge at betale, hvis boligerne skal benyttes til én person eller husstand.

Formålet er, at også sådanne større og dyrere boliger, som er stillet til rådighed fra boligorganisationerne, kan benyttes til at understøtte det ekstraordinære behov, kommunen pt. har for at finde boliger til flygtninge.

Til disse deleboliger kan kommunen anvise:

- a) Enlige flygtninge.
- b) Flygtninge, der har mulighed for familiesammenføring, når kommunen samtidig erklærer at ville finde en anden bolig, når og hvis familiesammenføring opnås.

Det aftales, at der kan etableres i alt højst 50 pladser i deleboliger til flygtninge pr. år i aftaleperioden. Parterne laver i fællesskab en fordeling af disse pladser mellem boligorganisationerne for det fremtidige år, så det sikres, at boligerne spredes mest muligt i byen. Fordelingen laves i Udlejningsgruppen.

Det er en forudsætning for brugen af deleboliger til flygtninge, at Københavns Kommune yder en særlig støtte ift. at opbygge fællesskabet i deleboligen og forebygge konflikter både internt i deleboligen og i forhold til omgivelserne. Flygtninge i delebolig modtager desuden det integrationsprogram, der er vedlagt som bilag 8.

Etablering og brandsikring

Kommunen sikrer inden udgangen af 2024, at de eksisterende deleboliger gennemgår den nødvendige brandsikring for kommunens regning.

Etablering af nye deleboliger forudsætter, at der i kommunen kan afsættes midler til ombygning og brandsikring af boligerne. Eventuelle nye deleboliger skal kommunen brandsikre inden indflytning.

Ved aftalens udløb, eller når en delebolig forlades og genudlejes, sikrer kommunen forinden, at boligen bringes tilbage til sin oprindelige stand. Også reetableringen sker for kommunens regning.

Parterne har udviklet en drejebog for samarbejdet om deleboliger. Denne gennemgås og opdateres i første halvår af 2024. Samarbejdsforum forelægges den reviderede udgave til godkendelse.

Se mere om deleboliger i bilag 9.

9. Udfasning af særboligordningen og af deleboliger til socialt udsatte unge

Særboliger

I udlejningsaftalen fra 1. januar 2007 mellem BL 1. kreds og Københavns Kommune fik Socialforvaltningen fuld anvisningsret til 1 % af de dengang knap 50.000 familieboliger i kommunen. Ordningen er videreført i senere udlejningsaftaler.

Deleboliger for socialt udsatte unge

Samtidig har der de seneste otte år været gennemført forsøg med oprettelse af deleboliger, hvor flere unge deler en almen familiebolig, så de unge har lejekontrakt på hvert sit værelse, men deler køkken og bad. Der er etableret en særlig kommunal visitation og støtte til borgerne i deleboligerne. Ordningen har været anvendt i meget begrænset omfang i perioden, bl.a. på grund af lovgivningsmæssige udfordringer og vanskeligheder med at matche unge til egnede boliger.

Udfasning – hvordan?

Parterne er enige om fra 1. januar 2024 at påbegynde en udfasning af begge ordninger.

Udfasningen sker gradvist over en årrække, og i takt med at boligerne bliver fraflyttet, samt efter deres afdelingers placering i trappemodellen.

Når en *særbolig* fraflyttes efter, at udfasningen i den pågældende afdeling er begyndt, indgår boligen i afdelingens almindelige udlejningshjul frem for at være øremærket til kommunal anvisning som særbolig.

Når en beboer i en *delebolig for unge* fraflytter efter, at udfasningen er indledt, kan kommunen ikke anvise en ny beboer til deleboligfællesskabet. Kommunen skal betale tomgangslejen, indtil de øvrige beboere er fraflyttet deleboligen. Kommunen vil på denne baggrund påbegynde en proces ift. at finde andre bomuligheder for de unge, der i dag bor i en delebolig.

Indtil en delebolig er udfaset, gælder den fælles drejebog for deleboliger fortsat, og kommunen støtter fortsat op om fællesskabet i boligen.

Kommunen vil i løbet af 2024 afklare, hvad der forudsættes ift. brandsikring af de deleboliger, der fortsat i en periode vil have beboere, indtil der er fundet en anden boligløsning.

Udfasningen sker efter en tidsplan, der er afhængig af hvilket trappetrin, boligafdelingen med særboligen eller deleboligen for unge er indplaceret på ved denne rammeaftales start (udfasningsplanen fastholdes uanset om en boligafdeling skifter trin):

Afdelingstrappens trin 4

- Udfasning fra 1. januar 2024 i takt med fraflytning. Herefter indgår ledige boliger i afdelingens udlejningshjul.
- Som kompensation for udfasningen stiller boligorganisationerne indtil 31. december 2027 1/18 ekstra af de ledige familieboliger til rådighed for kommunens anvisning i stedet for til kommunal genhusning i forbindelse med byfornyelse.

Afdelingstrappens trin 2 og 3

- Udfasning fra 1. januar 2026 i takt med fraflytning. Herefter indgår ledige boliger i afdelingens udlejningshjul.
- Som kompensation for udfasningen stiller boligorganisationerne indtil 31. december 2027 ekstra 1/18 af de ledige boliger til kommunens rådighed for anvisning i stedet for til kommunal genhusning i forbindelse med byfornyelse.

Afdelingstrappens trin 1

- Udfasningen starter gradvist fra den 1. januar 2028 i takt med fraflytning. Herefter indgår ledige boliger i afdelingens udlejningshjul.
- Trin 1 indeholder mange boligafdelinger. Derfor sker udfasningen i en takt, som er baseret på, hvor høj en andel af anviste boliger den enkelte afdeling rummer ved denne rammeaftales start:
 - o 30 % anviste boliger eller derover: Udfasning starter 1. januar 2028
 - o 25-29,9 % anviste boliger: Udfasning starter 1. januar 2030
 - o 20-24,9 % anviste boliger: Udfasning starter 1. januar 2032
 - o 0-19,9 % anviste boliger: Udfasning starter 1. januar 2034.

Flytning af særboliger

Målgruppen for særboligerne er borgere, der lever op til Københavns Kommunes boligsociale kriterier.

I enkelte tilfælde har det vist sig, at udpegningen af en konkret bolig har været uhensigtsmæssig. Når særlige hensyn taler for det, er der derfor muligt at ændre placeringen af en tidligere udpeget særbolig til anden placering. En eventuel ændret placering er mulig efter aftale mellem den pågældende boligorganisation og Socialforvaltningen i Københavns Kommune. En særbolig kan dog ikke flyttes til en afdeling, hvor særboliger er udfaset.

10. Ophør af aftaler om ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger

I 2003-2005 blev det mellem Københavns Kommune og flere boligorganisationer aftalt, at boligorganisationerne skulle ommærke i alt 1.308 små familieboliger som et vilkår for at kunne deltage i udbud af kommunal grundkapital til opførelse af nye almene familieboliger. Baggrunden var kommunens ønske om at opnå et mere varieret boligudbud med flere store familieboliger samtidig med, at man tilgodeså unges behov for en bolig. Pr. 1. august 2023 er 957 familieboliger ommærket til ungdomsboliger.

Med den stigende efterspørgsel på små billige boliger fra andre målgrupper end studerende, og den stigende byggeaktivitet på ungdomsboligområdet, har det københavnske boligmarked ændret sig, siden aftalerne om ommærkning blev indgået.

Pr. den 1. januar 2024 aftales det derfor:

- at aftaler om ommærkning fra 2003-2005, som endnu ikke er opfyldt, med boligorganisationernes accept bringes til ophør, så ommærkning af de resterende små familieboliger indstilles.
- at de familieboliger, som er ommærket til ungdomsboliger, efter gensidig aftale mellem den enkelte boligorganisation og kommunen kan ommærkes tilbage, så de ved ledighed igen udlejes som familieboliger.
- at ovennævnte indskrives i de individuelle aftaler mellem den enkelte boligorganisation og kommunen.

11. Nybyggerier, udlejning og kommunal anvisning

Det er væsentligt for parterne, at nybyggede boligafdelinger fra første indflytning får en bæredygtig beboersammensætning. Derfor er der allerede i nybyggede afdelinger fokus på at skabe velfungerende boligafdelinger.

Ved nybyggeri i denne aftale forstås boliger, som tages i brug i aftaleperioden 2024-2027.

En nyopført familieboligafdeling vil som udgangspunkt blive indplaceret på afdelingstrappens trin 1.

Hvis nybyggeri opføres i et udsat område eller forebyggelsesområde, fx som led i fortætningsbyggeri, skal der dog i den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen tages konkret stilling til nybyggeriets indplacering på områdetrappen.

Billige boliger med 100 % anvisningsret i fire år fra ibrugtagning

Kommunen har i de senere år ved nybyggeri stillet krav om, at der skal indarbejdes billige boliger, som er målrettet boligsocial anvisning. Det har betydning for, hvordan anvisningsretten i nybyggerier udmøntes konkret. Det skal dog bemærkes, at det i øjeblikket er vanskeligt at bygge i København til en husleje, som målgruppen for boligsocial anvisning kan betale.

Det er forhåbningen, at det på sigt vil være muligt at tilvejebringe betalbare nybyggede boliger i et omfang, så særlige reservationsbestemmelser ikke vil være nødvendige i fremtidige aftaler.

Ved placering på afdelingstrappens trin 1 stiller boligorganisationerne som udgangspunkt indtil 1/3 af de ledige boliger i nybyggeriet til rådighed for kommunen.

Det er samtidig et fælles mål, at kommunens anvisning heller ikke i nybyggeri må udgøre mere end 1/3 af boligerne, når de billige boliger målrettet anvisning medregnes. Derfor skal der i den konkrete udlejningsaftale for et nybyggeri tages hensyn til dette.

Anvisningsretten udmøntes således:

Figur 11: Kommunens anvendelse af billige boliger i nybyggerier

<p><i>Førstegangsudlejning:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 100 % kommunal anvisning til de særligt billige boliger • 0 % (ingen) øvrige boliger lejes ud efter afdelingstrappens trin 1 uden kommunal anvisning. <p><i>Senere genudlejning i fire år fra ibrugtagning:</i></p> <p>Ingen afdeling skal bære mere end 1/3 anvisning for hele afdelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100 % anvisning til de særligt billige boliger • Anvisning til mellem 1/9 og 1/3 af de øvrige ledige boliger alt efter andelen af billige boliger i nybyggeriet, jf. tabellen nedenfor. <p><i>Genudlejning fire år efter ibrugtagning og frem:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Udlejning efter indplacering i relevante trappetrinsmodel.

Nybyggeri med færre end 20% billige boliger

I de tilfælde, hvor nybyggeriet indeholder færre end 20 % billige boliger til målgruppen for boligsocial anvisning, bliver udlejningshjulet for afdelingen tilpasset. Andelen af boliger, som boligorganisationerne stiller til rådighed for kommunen ved genudlejning i fireårsperioden, gradueres efter følgende principper:

Figur 12: Anvisning til øvrige boliger, når færre end 20 % billige boliger

Andel af særligt billige familie- og ungdomsboliger med 100 % anvisningsret	Anvisning til øvrige boliger ved genudlejning via udlejningshjul
Andel under 10 %	3/9
Andel mellem 10 og 15 %	2/9
Andel mellem 15 og 20 %	1/9
Andel over 20 %	0/9

Nybyggeri, hvor billige boliger bliver for dyre for målgruppen

Hvis det viser sig, at de billige boliger i løbet af byggeperioden bliver dyrere, end hvad målgruppen for boligsocial anvisning vurderes at kunne betale, kan kommunen give helt eller delvist afkald på anvisningsretten.

Ved delvist afkald forstås, at boligerne udlejes via det almindelige udlejningshjul for boligafdelingen, så kommunen fortsat har anvisningsret til en andel af de ledige boliger.

Særlige bolig- og bokoncepter

Hvis boligkonceptet stiller særlige krav til beboerne om fx øget egen indsats og til deltagelse i fællesskab, kan boligorganisationen og kommunen i den konkrete udlejningsaftale aftale en alternativ model for udlejning, tildeling og anvisning af boligerne, som tager højde for dette.

Overgangsbestemmelse til ny aftaleperiode

Allerede indgåede aftaler om fuld anvisning til bestemte boliger og evt. reduceret anvisning til øvrige boliger i samme afdeling i fire år fra ibrugtagning opretholdes som udgangspunkt efter deres indhold, hvor fireårsperioden rækker ind i denne aftaleperiode.

Det forudsættes, at Socialforvaltningen ud fra en konkret vurdering af lejens størrelse og målgruppens betalingsevne vurderer, at det stadig er relevant for kommunen at boligorganisationerne stiller de pågældende boliger til rådighed.

Boliger med 100 % anvisningsret, indtil vilkår herom frafalder

Boliger, der er opført med finansiering fra Socialforvaltningen til særlige grupper, bibeholder vilkåret om 100 % kommunal anvisning.

Familieboliger, der er opført med særlig statsstøtte til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder boligplacering af flygtninge, bibeholder vilkåret om 100 % kommunal anvisning, indtil der ikke længere er behov for dem til formålet, jf. bekendtgørelse nr. 403 af 21. april 2016.

Der kan mellem parterne optages forhandling om at ændre kommunens adgang til anvisning til disse typer af boliger, hvis behovet for boligerne ændrer sig.

Særligt billige familieboliger opført med etableringstilskud fra Fonden for blandede byer

Almene familieboliger, der opføres med støtte fra Fonden for blandede byer (engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger) og ibrugtages i aftaleperioden, udlejes fuldt ud til borgere anvist af kommunen. Hvis boligerne ikke kan anvendes til boligsocial anvisning, hæfter kommunen for tomgangslejen.

12. Genhusning og større renoveringer

12.1 Kommunal genhusning i forbindelse med byfornyelse

Borgerrepræsentationen har besluttet, at almene boligorganisationer og ejere af private udlejningsejendomme (med mindst seks beboelseslejligheder) skal stille indtil hver tredje ledige lejlighed til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelsen. Bestemmelsen er i København sat i kraft i otte udvalgte bydele. I forhold til de almene boligorganisationer er det aftalt, at boligorganisationerne leverer boliger til formålet inden for en ramme på hver niende bolig i alle bydele, idet den præcise leverance har varieret over tid.

Der er i øjeblikket behov for færre boliger til genhusning i forbindelse med byfornyelsen. Derfor er det aftalt, at der som et forsøg kan disponeres på anden vis over den niendedel af de ledige familieboliger, som er reserveret til byfornyelsesgenhusningen, jf. afdelingstrappens bestemmelser om ekstra boliger til boligsocial anvisning som kompensation for, at særboliger udfases.

Der indgås en samarbejdsaftale mellem Byfornyelsen og den boligsociale anvisning, som sikrer, at Byfornyelsen opnår rådighed over det fornødne antal boliger, når behovet opstår i løbet af aftaleperioden. Der gøres status i forbindelse med midtvejsevalueringen i 2025 med henblik på at vurdere, om aftalen har fungeret tilfredsstillende for begge parter og dermed kan fastholdes aftaleperioden ud.

12.2 Boligorganisationernes genhusning i.f.m. større renoveringer

Parterne er enige om, at løsningen af store genhusningsopgaver i forbindelse med boligorganisationernes egen gennemførelse af større renoveringer i almene bebyggelse sker solidarisk, hvor opgaven ikke kan løses af den enkelte boligorganisation alene.

13. Familieboliger i bofællesskaber

Parterne er enige om at styrke rammerne for bofællesskaber i Københavns Kommune. Det sker på baggrund af, at der de senere år har været øget interesse for at etablere almene bofællesskaber, både blandt boligorganisationer og beboergrupper. Københavns Kommune har et mål om, at der skal arbejdes for, at der etableres fire almene bofællesskaber årligt.

Det skal være enkelt at finde bofællesskaber og regler for optagelse i de enkelte bofællesskaber. Det sker nu via den landsdækkende portal Danmark-Bolig.dk og herfra via links til de københavnske boligorganisationers hjemmesider.

Ved etablering af bofællesskaber skal boligorganisationen og kommunen indgå aftale om, hvordan udlejningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 51 a. Parterne har derfor i fællesskab udarbejdet en skabelon med nogle overordnede principper, jf. bilag 12, som umiddelbart finder anvendelse ved etablering af nye bofællesskaber.

I forbindelse med indgåelsen af nye individuelle udlejningsaftaler vil boligorganisationer med allerede etablerede bofællesskaber blive bedt om – i dialog med hvert enkelt bofællesskab – at afsøge behov og ønsker om at tilpasse eksisterende aftaler til den nye skabelon. En videreførelse af eksisterende udlejningsaftaler vil være betinget af, at aftalerne overholder de overordnede principper om udlejning efter gennemsigtige kriterier i skabelonen.

Skabelonen kan justeres efter målgruppe samt lokale ønsker og behov.

Som for almene familieboliger generelt skal der også for bofællesskaber være klare og gennemsigtige retningslinjer for, hvornår anciennitetsprincippet kan fraviges.

13.1 Ventelisteudvalg

Parterne er enige om at fastholde princippet om, at boligsøgende skal godkendes af et ventelisteudvalg for at komme på et bofællesskabs venteliste. Godkendelse vil som udgangspunkt være betinget af, at den boligsøgende giver udtryk for at ville efterleve bofællesskabets formål, husorden og værdigrundlag.

13.2 Udlejning efter kriterier, der giver fortrinsret på ventelisten

Der kan aftales særlige udlejningskriterier, som giver fortrinsret på ventelisten. Formålet med udlejningskriterier er at sikre en blandet beboersammensætning og et velfungerende fællesskab. Udlejningskriterierne skal sikre, at bofællesskabet ikke kun er tilgængeligt for en snæver personkreds. Udlejningskriterierne kan tilgodese særlige målgrupper, som har svært ved at finde en passende bolig på almindelige vilkår.

Udlejningskriterierne skal være objektive og sagligt begrundede og være et proportionalt middel til at opnå formålet.

Der kan arbejdes med sociale temaer i bredere forstand, hvor udlejningen tilgodeser persongrupper, som fx pga. manglende netværk vil kunne profitere af at indgå i et socialt fællesskab.

Opfylder flere boligsøgende på ventelisten de samme kriterier, udlejes til den, der har længst anciennitet på ventelisten.

Aldersspredning kan understøttes

Parterne er enige om, at det særligt i forbindelse med seniorbofællesskaber er vigtigt, at udlejningskriterierne understøtter en bred alderssammensætning. Der kan veksles mellem at give fortrinsret til boligsøgende under 65 år og boligsøgende i aldersgruppen 65+ år. Andelen af personer i de to aldersgrupper, der gives fortrinsret, kan variere efter behov og fastlægges i den konkrete udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationen for fire år ad gangen.

I bofællesskaber, som ikke retter sig specifikt mod seniorer, kan der opstilles andre alderskriterier afhængigt af målgruppe.

Deltagelse i bofællesskabets arrangementer kan give fortrinsret

Både i seniorbofællesskaber og i andre bofællesskaber kan der gives fortrinsret på ventelisten, hvis man har deltaget i mindst ét fælles arrangement i bofællesskabet inden for det seneste år, eller meldt afbud med gyldig grund.

Øvrige muligheder for fortrinsret

Afhængigt af målgruppe og boligtyper kan der gives fortrinsret for forskellige husstandstyper, enlige, par og familier med og uden børn. Der kan endvidere opstilles kriterier, der modsvarer de i udlejningsaftalen fastlagte fleksible udlejningskriterier om arbejde, uddannelse m.v. Der må ikke lægges vægt på de boligsøgendes køn.

Venteliste og de statslige lister

Hvis et bofællesskab indgår i et forebyggelsesområde eller et udsat boligområde (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder), skal indflyttere i bofællesskabet opfylde samme kriterier som fremgår af det relevante trappetrin i udlejningsmodellen.

13.3 Boligsocial anvisning

Det kan aftales, at der ikke er boligsocial anvisning mod kompenserende anvisning til boligorganisationens øvrige afdelinger.

14. Ældre særlige aftaler om særlig anvisning

Parterne har noteret sig, at der tilbage i tid er indgået en række aftaler mellem Københavns Kommune og forskellige boligorganisationer om særlig anvisning til familie- og ungdomsboliger. Sådanne aftaler kan videreføres, hvis parterne er enige om det. Aftalerne skal, for at bevare deres gyldighed, indarbejdes i de individuelle udlejningsaftaler, som indgås mellem kommunen og den enkelte boligorganisation.

Socialforvaltningen udarbejder og vedligeholder et fælles overblik over videreførte aftaler, som forelægges Samarbejdsforum ved ændringer og i forbindelse med evaluering af denne aftale.

Parterne er enige om, at evt. uenighed om, hvorvidt en aftale skal videreføres, ikke må blokere for indgåelsen af individuelle udlejningsaftaler.

15. Udlejning ved forsøg med nye boligtyper og eventuelle nye rammer

København skal udvikle nye boligtyper i takt med efterspørgslen på boligmarkedet. Det kan fx være boligtyper med en større grad af fællesskab på tværs af boligerne eller boliger, som tager højde for nye familieformer. Også ny lovgivning kan give mulighed for forsøg, og der kan afsættes nye midler til eksisterende ordninger, som fx inklusions- og startboliger.

I takt med, at nye koncepter udvikles, skal der i Samarbejdsforum tages konkret stilling til udlejningsprincipper, herunder omfang af boligsocial anvisning og inklusion af anviste borgere i udviklingen af koncepter.

Erfaringer med eventuelle nye udlejningsprincipper i løbet af aftaleperioden skal indgå i evalueringen af denne aftale, herunder hvor stor en andel af de nyopførte boliger eller nye boligtyper, der er omfattet af særlige udlejningsprincipper.

Hvis der i aftaleperioden skulle opstå uforudsete muligheder for løsning af fx hjemløses boligbehov, mødes repræsentanter for BL 1. kreds og Københavns Kommune til en forhandling om, hvorvidt nye muligheder skal benyttes i samarbejdet.

Hvis nye muligheder udnyttes, vil det alt efter ordningernes kompleksitet være hensigtsmæssigt, at der udarbejdes fælles drejebøger i arbejdsgruppen om udlejning og anvisning, som det er sket ved udslusningsboliger og tilskudsboliger.

16. Andre aftaler knyttet til udlejning og anvisning

16.1 Fælles udlejning af ungdomsboliger

Parterne ønsker at lette boligsøgningen for unge under uddannelse. Borgerrepræsentationen har den 22. august 2013 besluttet, at selvejende kollegier i København skal tilsluttes et af de to indstillingsudvalg i København: CIU eller KKIK.

Parterne er enige om, at der i perioden fortsat skal arbejdes hen imod at sikre, at alle ungdomsboliger – også de almene – tilsluttes fælles udlejning via et af de to indstillingsudvalg. Boligorganisationerne vælger selv hvilken af de to leverandører, de vil indgå aftale med.

16.2 Beboersammensætningen i ungdomsboliger

Parterne har et ønske om bedre at kunne følge beboersammensætningen i de enkelte ungdomsboligafdelinger og ønsker at videreføre målsætningen fra den forhenværende udlejningsaftale om at forsøge at etablere en måling af andelen af unge i ungdomsboliger, som er under uddannelse, jf. bilag 16 om nøgletal og særlige fokuspunkter i aftalen.

16.3 Fortsættelse af kontaktpersonordningen

Parterne forpligter sig til i aftaleperioden at fortsætte samarbejdet omkring kontaktpersonordningen, der er et samarbejde mellem Københavns Kommunes boligrådgivere og kontaktpersoner i de almene boligorganisationer og -afdelinger.

Ordningen har til formål at sikre støtte til borgere med sociale problemer. Ordningen giver ansatte i boligorganisationer direkte adgang til kommunens boligrådgivere. Kontaktpersonordningen bidrager dermed til, at kommunen hurtigt bliver opmærksom på eventuelle problemer og derfor hurtigt kan

hjælpe socialt udsatte borgere, fx via brobygning til relevante indsatser. Ordningen er nærmere beskrevet i bilag 13.

Der afholdes årlige møder, hvor kontaktpersonerne bl.a. inviteres til gensidig drøftelse af det forgangne år.

16.4 Sociale viceværter

Københavns Kommune og boligorganisationerne vil i løbet af aftaleperioden i fællesskab afsøge muligheden for at indgå i et samarbejde om finansiering af lokale, evt. områdebaserede, sociale viceværter. Sociale viceværter kan understøtte og supplere den kommunale indsats i boligafdelinger på tværs af boligorganisationer og boligafdelinger med mange boligsocialt anviste borgere

16.5 Særlig informationsindsats målrettet velfærdsmedarbejdere

Almene boliger er for alle og udlejes efter venteliste.

BL 1. kreds vil indgå i et samarbejde med kommunens forvaltninger om at udbrede viden til såvel nye som nuværende velfærdsmedarbejdere ansat i København om, hvordan man skriver sig op til almen bolig, herunder hvordan man kan benytte sig af fleksibel udlejning, som giver fortrinsret til personer i beskæftigelse.

Boligsøgende til almene boliger i København kan med fordel benytte portalen DanmarkBolig.dk for at få overblik over hvor i byen, der er almene boliger.

16.6 Fortsættelse af fælles indsatser

Følgende indsatser fra de hidtidige rammeaftaler videreføres i den kommende aftaleperiode:

- Samarbejdet i forhold til forebyggelse af udsættelser fortsætter.
- De hidtidige bestemmelser om parternes frister i forbindelse med boligsocial anvisning videreføres, jf. bilag 14.
- Boligorganisationerne har fortsat mulighed for at kunne indgå aftale med kommunen om enkeltstående forsøg med udlejning efter annoncering uden om ventelisterne i problemramte områder. Problemramte områder er iflg. almenboliglovens § 60 a, områder, hvor der er konstateret væsentlige problemer af fx social eller økonomisk karakter. Det kan fx være høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af borgere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af boliger og friarealer. Det kan også være områder, som figurerer på ministeriets særlige liste over områder, hvor der er en høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet.

17. Implementering og formidling af aftalen

Dialogen med de enkelte boligorganisationer om konkrete udlejningsaftaler inden for rammerne af denne aftale forventes indledt i første halvår 2024 med henblik på, at aftalerne indgås successivt i første halvår 2024.

Parterne er enige om at videreføre gældende udlejningsaftaler mellem boligorganisationerne og kommunen i overgangsperioden, indtil nye udlejningsaftaler kan træde i kraft. De individuelle udlejningsaftaler søges med dette forbehold indgået for samme periode som denne rammeaftale.

Parterne vil sammen udarbejde online information, som beskriver udlejningsaftalen og de forskellige veje til en almen bolig i København, herunder henlede boligsøgende til at få et godt overblik over byens almene boliger via Danmarkbolig.dk.

18. Målepunkter og evaluering af aftalen

Parternes samarbejde og de aftaler, der er indgået, er baseret på den viden og de data, som parterne samler.

Med denne aftale indføres en ny udlejningsmodel. Samtidig har den nationale lovgivning indført nye rammer for udslusningsboliger, mens ordningen om tilskudsboliger er kommet til som et nyt redskab. Det er særligt vigtigt, at erfaringer fra denne aftale løbende følges i de nedsatte fora, og at der laves en fælles midtvejsevaluering og en endelig evaluering af aftalen. Midtvejsevaluering iværksættes af parterne i 2025 og præsenteres for Samarbejdsforum. Endelig evaluering iværksættes senest et år før aftalens udløb i regi af Samarbejdsforum.

Parterne er enige om, at følgende forhold vil få særligt fokus i midtvejs- og slutevalueringen af aftalen:

- Den nye udlejningsmodel og de to trappemodeller
- Bostøtten til anviste borgere
- Udviklingen i ordningen om udslusningsboliger
- Udviklingen i ordningen om tilskudsboliger (boliger med midlertidigt statsligt huslejetilskud)
- Antallet af ungdomsboliger, der er mærket tilbage til familieboliger
- Genhusning ifm. byfornyelsen.
- Antallet af boliger, der er udlejet efter almindelig venteliste

Udlejningsaftalen er generelt baseret på data om boligafdelingernes beboersammensætning. Parterne er derfor enige om at det er væsentligt, at data opdateres løbende, og at nøgletal for de konkrete indsatser og målsætninger følges i samarbejdet.

Parterne er endvidere enige om, at de fælles succeskriterier er, at:

- Antallet af afdelinger og boliger, som er på statens lister over forebyggelsesområder og udsatte områder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder, skal falde.

- Antallet af boliger på afdelingstrappens trin 3 og 4 skal falde.
- Ventetiden for boligsocial anvisning må ikke stige, hverken gennemsnitligt eller for borgerne med den laveste betalingsevne.

For nærmere beskrivelse af nøgletal, særlige fokuspunkter og evaluering, se bilag 16 og 17 (databilaget).

19. Opsigelsesbestemmelser og mandat til justeringer

Aftalen gælder i perioden 1. januar 2024 til og med 31. december 2027.

Aftaler om fleksibel udlejning kan højst have en varighed af fire år. Parterne har dog på forhånd en fælles forståelse af, at såfremt denne aftale ikke har behov for større justeringer i udgangen af 2027, kan aftalen forlænges, så fremtidigt udløb fremover bliver 1. juli. Dette giver en bedre kadence i forhold til opgørelse af nøgletal.

Bestemmelserne om ophør/ reduktion af boligsocial anvisning kan opsiges af Københavns Kommune med seks måneders varsel efter den 1. januar 2025.

Hvis der i aftaleperioden sker større ændringer i de forudsætninger, der ligger til grund for aftalen, eller der i forbindelse med de årlige målinger konstateres en negativ udvikling i et eller flere områder, kan der i regi af Samarbejdsforum aftales justeringer for den resterende løbetid. Herunder kan der aftales nye kriterier eller yderligere skærpelse af eksisterende kriterier. Ændringer i forudsætningerne kan fx være ny lovgivning, herunder nye redskaber til regulering af beboersammensætningen, retslige afgørelser, ændrede konjunkturer eller adgang til nye data.

Bilag 1. Lovgivningsmæssige rammer og udviklingen i de statslige områdeudpegninger

01-01-2024

Almene boligorganisationer skal stille passende boliger til rådighed for alle med behov for en rimelig husleje. Udgangspunktet er, at alle har mulighed for at skrive sig på venteliste til en almen familiebolig og opnå boligtilbud efter anciennitet på ventelisten. Udlejningen skal tilgodeses grupper, som har vanskeligt ved at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Samtidig skal en varieret beboersammensætning søges fremmet. Der skal være en balance mellem hensynet til beboersammensætningen og adgangen til ledige billige boliger for den almene boligsektors målgruppe.

Almenboligloven indeholder forskellige redskaber til at balancere de forskellige hensyn. Kommunen kan hjælpe udsatte borgere til en bolig uden om ventelisten via den boligsociale anvisning. Med reglerne om fleksibel udlejning kan kommunen og boligorganisationerne aftale udlejningskriterier, som fx giver personer i arbejde eller under uddannelse fortrinsret på ventelisten til en andel af de ledige boliger forud for andre, der har stået på ventelisten i længere tid. Der er således flere veje til en almen familiebolig.

Parterne har siden 2006 indgået fireårige udlejningsaftaler, som regulerer brugen af de forskellige udlejningsværktøjer, så der samlet set opnås en socialt bæredygtig beboersammensætning. Figur 1. nedenfor viser, hvordan indsatsen har påvirket de statslige områdeudpegninger over tid m.v.

Med Parallelsamfundslovgivningen fra 2018 og senere er der indført øget statslig regulering på området, som har betydning for beboere, boligsøgende, kommuner, og boligorganisationer i de boligområder, der udpeges på forskellige lister. Eksempelvis kan nævnes:

- Hvis et boligområde udpeges som et "omdannelsesområde", følger det af almenboligloven, at andelen af almene familieboliger i området skal nedbringes til 40 % inden 2030.
- Ifølge dagtilbudsloven må der højst være 30 % børn fra udsatte boligområder i hver enkelt institution. Det kan gøre det sværere for boligorganisationerne at tiltrække ressourcerstærke boligsøgende, hvis det ikke er muligt som tilflytter at få optaget sit barn i den lokale institution.
- Der er indført væsentlige begrænsninger i kommunens adgang til at anvise bl.a. borgere, der modtager en række forsørgelsesydelse, til boliger beliggende i forebyggelsesområder og udsatte boligområder. Reglen betyder, at kommunen har behov for at kunne råde over flere boliger i resten af byen, hvis boligsociale opgaver skal løses som hidtil.
- Der er indført regler om obligatorisk fleksibel udlejning efter beskæftigelses- og uddannelseskriterier i forebyggelsesområder og udsatte boligområder. Reglerne betyder, at boligsøgende, som er

opskrevet på ventelisten, og som er i arbejde eller under uddannelse, skal gives fortrinsret på ventelisten.

På grund af boligsituationen i København med generelt lange ventelister til en almen bolig, vil det i praksis ofte være sådan, at bolig-søgende, som ikke opfylder kriterierne, i en periode udelukkes fra at få en bolig i de udpegede områder. Det er derfor nødvendigt at have en opmærksomhed på, at disse personer skal have mulighed for at bosætte sig uden for de udpegede områder, og at perioden bliver så kort som mulig.

I takt med at udsatte grupper, som skal have anvist en bolig af kommunen, og andre, som ikke opfylder kriterierne for fleksibel udlejning, men som har behov for en billig bolig via ventelisten, udelukkes fra at få en bolig i de udpegede boligområder, stiger presset på de billige boliger i de øvrige dele af byen. Det er derfor nødvendigt også at være opmærksom på, hvordan beboersammensætningen udvikler sig i de mindre boligafdelinger og boligområder med færre end 1.000 beboere.

Figur 1. Områdebetegnelser og statslige områdeudpegninger

Område	Særligt udsatte områder ("Ghetto-listen")										Lov om parallelsamfund				
	okt-10	jan-11	okt-11	okt-12	okt-13	feb-14	dec-14	dec-15	dec-16	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22
											Aktuel terminologi*: <ul style="list-style-type: none"> • Omdannelsesområder (Omd.) • Parallelsamfund (PS) • Udsatte områder (Uds.) <i>fra 2021 også</i> <ul style="list-style-type: none"> • Forebyggelsesområder (Foreb.) 				
Tingbjerg/ Utterslevhuse	+	+	+			+	+	+	+	+	Omd.	Omd.	Omd.	Omd.	Foreb.
Mjølnerparken	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	Omd.	Omd.	Omd.	Omd.	Omd.
Akacieparken	+	+	+											Foreb.	
Aldersrogade	+	+	+		+	+					PS	PS	PS	PS	Foreb.
Lundtoftegade	+	+	+	+	+		+				PS	PS		Foreb.	Foreb.
Bispeparken	+	+	+	+	+	+	+		+	+	PS	PS		Foreb.	Foreb.
Gadelandet/Husumgård	+	+	+							+	PS			Foreb.	
Bispevænget mv.														Foreb.	Foreb.
Blågården	+	+	+	+										Foreb.	Foreb.
Sjælør Boulevard	+	+	+	+	+		+							Foreb.	Foreb.
Stærevej mv.				+	+			+					Uds.	Uds.	
Hørgården	+	+	+	+	+						PS	PS		Foreb.	Foreb.
Degnegården mv.				+	+		+							Foreb.	
Bellahøj														Foreb.	Foreb.
Lundevænget/ Ryparken II															Foreb.
Folehaven														Foreb.	Foreb.
Gullandsgården mv.														Foreb.	Foreb.
Remisevænget														Foreb.	Foreb.

* Staten offentliggør hvert år den 1. december lister over forebyggelsesområder og udsatte boligområder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder, jf. almenboliglovens § 61a og 61b. Områderne udpeges efter kriterier om beskæftigelse, indkomst, uddannelse og dømt og (gælder ikke udsatte boligområder) herkomst. Et udsat boligområde udpeges som parallelsamfund, hvis der er mere end 50 % beboere med ikke-vestlig herkomst. Efter 5 år som parallelsamfund bliver området til et omdannelsesområde og skal lave en udviklingsplan, hvor der højst må være 40 % almene familieboliger i området. Kriterieværdierne for forebyggelsesområder er lavere end kriterierne for udsatte boligområder, og har kun konsekvenser for udlejningen.

Bilag 2: Samarbejdsfora om Udlejningsaftalen

01-01-2024

Bestående fora:

1. Partnerskabsforum (PAF)

Partnerskabsforum består af de syv borgmestre i Københavns Kommune og op til syv repræsentanter for det politiske niveau i BL 1. kreds. PAF mødes én gang årligt og udgør platformen for den politiske dialog mellem politikerne i de almene boligorganisationer og Borgerrepræsentationsmedlemmerne i Københavns Kommune.

2. Samarbejdsforum (SAF)

Samarbejdsforum består af øverste administrative niveau fra henholdsvis de 7 forvaltninger i Københavns Kommune og repræsentanter fra BL 1. kreds. SAF mødes 3-4 gange pr. år og har til formål at sikre en enstrengt dialog mellem kommunen og den almene boligsektor samt være det forum, hvori de fælles administrative beslutninger træffes. Derudover skal Samarbejdsforum sikre det løbende samarbejde om de fælles indsatser i de almene boligområder, herunder følge udviklingen i aftaleperioden samt vurdere behovet for justeringer og udvikling af disse.

3. Udlejningsgruppen

Udlejningsgruppen består af repræsentanter fra relevante forvaltninger i Københavns Kommune og fra boligorganisationerne. Gruppen drøfter praktiske problemstillinger og det konkrete samarbejde inden for rammerne af udlejningsaftalen, herunder implementering og fælles tolkning af udlejningsaftalens bestemmelser på tværs af kommune og boligorganisationer. Gruppen refererer til Samarbejdsforum og mødes 2-4 gange pr. år. Evt. rettelser i gruppens kommissorium godkendes af SAF.

4. Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte (nyt)

Parterne ønsker at udbygge samarbejdet om boligsocial anvisning og bostøtte og har aftalt kommissorium for et nyt forum. Samarbejdsforum udpeger deltagere i Fagligt Forum i første halvår 2024 og kan foretage justeringer i kommissoriet, hvis der viser sig at være behov for dette.

Bilag 3: Udkast til kommissorium for Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte

01-01-2024

Formål og baggrund

Københavns Kommune og boligorganisationerne i BL 1. kreds i København er ved indgåelse af udlejningsaftalen for 2023-2027 enige om at nedsætte et fælles Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte med repræsentanter fra kommunen og boligorganisationerne.

Formålet med Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte er at drøfte løsninger for at understøtte velfungerende boligområder med godt naboskab, herunder en velfungerende boligsocial anvisning og et godt samarbejde og dialog mellem parterne omkring den boligsociale anvisning samt om indsatser og støtte til socialt udsatte beboere.

Forummet skal følge og drøfte, hvordan det går med de boligsociale anvisninger generelt og i de enkelte boligområder, afdelinger og opgange. Drøftelserne i forummet kan kommunen og boligorganisationerne bruge i en videre vurdering af, om der skal koordineres og justeres sociale indsatser fra både kommune og boligorganisationer ift. anviste borgere og tilbagemeldinger om konkrete udfordringer.

Opgaver

Forumets opgaver er:

- At sikre kontinuerlig dialog, videndeling og erfaringsudveksling mellem kommune og boligorganisationer om, hvordan den boligsociale anvisning af borgere og den opfølgende støtte til disse fungerer i praksis.
- At pege på mulige løsninger og bidrage til konkrete indsatser i boligområder eller -afdelinger, fx ved at målrette eller koordinere indsatser fra boligrådgivere eller anden kommunal indsats eller fra boligorganisationerne via sociale viceværter, ejendomskontorer og boligsociale helhedsplaner.
- At følge beboersammensætningen, data for anvisning for boligafdelinger og den boligsociale udvikling.
- I nogle tilfælde kan der være behov for at stille anbefalinger til Samarbejdsforum om løsninger, nye indsatser og initiativer vedrørende boligsocial anvisning inden for rammerne af den gældende udlejningsaftale. Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte kan tillige drøfte og løse problemstillinger og opgaver bestilt af Samarbejdsforum.

Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøttes opgaver understøttes af anvisningsdata (som opdateres i en fast kadence, fx halvårligt) samt kvalitative vurderinger fra fx kommunens boligrådgivere samt sociale viceværter/ejendomskontorer og andre boligsociale medarbejdere.

Forummetts formalia og deltagere

Rammerne for Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte er:

- Forummet er forankret i og refererer til Samarbejdsforum og skal på eget initiativ bidrage til at understøtte konkrete løsninger lokalt.
- Forummet sammensættes af relevante fagpersoner med viden om de lokale forhold i boligafdelingerne og om kommunens boligsociale indsatser samt udlejningsaftalen og anvisningsdata.
- Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte mødes fast hver måned i en opstartsfasen. Efter 4-6 måneder nedtrapper forummet kadencen efter behov og gensidig aftale, men mødes mindst hver tredje måned.
- Forummet mødes om en fast dagsorden. Møder og konkrete dagsordenspunkter planlægges i fællesskab mellem BL og Københavns kommune, og parterne skiftes til at indkalde og lede møderne.
- Deltagerne i Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte forpligter sig til at dele den viden og data, der bringes ind på møderne, med de øvrige boligorganisationer, andre enheder i forvaltningerne og evt. andre interessenter, der ikke sidder med i rådet, herunder også viden fra øvrige relevante fora, som fx udlejningsgruppen eller boligsociale helhedsplaner m.v.
- Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte evaluerer løbende, om der er behov for justeringer af kommissorium. Ændringer godkendes af Samarbejdsforum.
- Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte udarbejder midtvejsevaluering af samarbejdet, der også tilgår Samarbejdsforum.
- Københavns Kommune og BL. 1 kreds melder [et konkret antal] repræsentanter ind som faste deltagere. De faste mødedeltagere har til opgave at repræsentere henholdsvis BL. 1. kreds og Socialforvaltningen samt Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune.
- Derudover kan parterne ad hoc invitere konkrete videnspersoner, når dagsordenen tilsiger det.



DANMARKS ALMENE BOLIGER



Bilag 4: Fælles rammer for aftaler om fleksibel udlejning af almene familieboliger i perioden 1. januar 2024 – 31. december 2027

01-01-2024

I. Baggrund

København skal være en by for alle. Udlejningsaftalen mellem Københavns Kommune og BL 1. kreds sætter rammerne for udlejning af almene familieboliger i København og balancerer forskellige hensyn.

Det overordnede mål er at sikre velfungerende boligområder med en robust beboersammensætning og samtidig tilgodese forskellige målgruppers behov for en bolig. Herudover skal Udlejningsaftalen håndtere parallelsamfundslovgivningen, som opstiller særlige regler for udlejningen i områder, der er udpeget som forebyggelsesområder eller udsatte boligområder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder).

Udlejningsaftalen er en rammeaftale, som udmøntes konkret ved, at Teknik- og Miljøforvaltningen sammen med Socialforvaltningen indgår individuelle udlejningsaftaler med hver enkelt boligorganisation. De individuelle aftaler indgås med afsæt i dette notat, som tillige udgør et fælles administrationsgrundlag for boligorganisationernes udlejning efter fleksible udlejningskriterier (se nedenfor). Formålet er at sikre ensartet praksis på tværs af boligorganisationer.

Erfaringerne med fleksibel udlejning drøftes løbende i en af Samarbejdsforum nedsat udlejningsgruppe med repræsentanter fra BL 1. kreds og kommunen. Udlejningsgruppen refererer til Samarbejdsforum, som kan beslutte at justere og udbygge nærværende bilag med supplerende fortolkningsbidrag m.v., hvis der i aftaleperioden opstår behov herfor.

II. Fleksibel udlejning – begreber i lovgivningen og Udlejningsaftalen

Fleksibel udlejning indebærer, at boligsøgende på ventelisten, der opfylder visse kriterier, opnår fortrinsret til en almen familiebolig forud for andre boligsøgende, der har højere anciennitet på ventelisten. De københavnske erfaringer viser, at fleksibel udlejning er et effektivt redskab til at styre indflytningen i almene familieboliger og skabe boligområder i bedre social balance samtidig med, at kommunen tilgodeser udsatte grupperes boligbehov efter reglerne om boligsocial anvisning.

Aftalebaseret fleksibel udlejning

Kriterierne og andelen af fleksibel udlejning fastlægges som udgangspunkt ved aftale mellem kommunen og den enkelte boligorganisation indenfor de i Udlejningsaftalen fastlagte fælles rammer, som gennemgås nedenfor.

Den indbyrdes prioritering af flere mulige kriterier, hvor rammeaftalen giver boligorganisationen en valgmulighed, fastlægges præcist i den konkrete individuelle udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationen. Såfremt beboersammensætningen i afdelingen eller boligområdet ændrer sig væsentligt, kan boligorganisationen optage forhandling med Teknik- og Miljøforvaltningen om at ændre på den indbyrdes prioritering af kriterierne.

Obligatorisk fleksibel udlejning

Det følger af almenboliglovens § 60 stk. 4, at fleksibel udlejning efter kriterier om beskæftigelse og uddannelse er obligatorisk i boligafdelinger, som er beliggende i områder, der er udpeget som forebyggelsesområder eller udsatte boligområder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder).

”Almindelige” kriterier contra ”skærpede” kriterier

Udlejningsaftalen skelner grundlæggende mellem almindelige og skærpede udlejningskriterier, som uddybes i figur 1:

Figur 1. Almindelige og skærpede fleksible udlejningskriterier

	De almindelige udlejningskriterier	De skærpede udlejningskriterier
<i>Hvem skal opfylde udlejningskriterierne?</i>	Den boligsøgende, som er opnoteret på ventelisten, eller dennes eventuelle ægtefælle/samlever gennem to år.	Den boligsøgende, som er opnoteret på ventelisten, og øvrige personer i den relevante aldersgruppe ¹⁾ , som i forbindelse med overtagelsen planlægger at flytte ind i boligen eller reelt flytter ind.

¹⁾ Den aldersgruppe, som staten måler på ved udpegning af udsatte boligområder. Udpegningskriterierne fokuserer på forskellige aldersgrupper.

De **almindelige** kriterier skal alene opfyldes af den person, som er opnoteret på ventelisten, eller dennes evt. ægtefælle/samlever gennem to år, for at udløse fortrinsret på ventelisten. De almindelige kriterier kan af boligorganisationen vælges til eller fra ved indgåelsen af de individuelle udlejningsaftaler indenfor de i lovgivningen (obligatorisk fleksibel udlejning) og udlejningsaftalen fastlagte rammer, jf. afsnit IV. 1. nedenfor.

De **skærpede** kriterier anvendes som udgangspunkt kun i områder, der er statsligt udpeget som udsatte boligområder eller forebyggelsesområder¹. I forebyggelsesområder kan de almindelige kriterier om beskæftigelse/uddannelse anvendes i forskellige kombinationer med de skærpede kriterier afhængig af områdets konkrete udfordringer, jf. afsnit IV. 2. nedenfor.

De skærpede kriterier spejler kriterierne for udpegning af udsatte boligområder. Kriterierne skal opfyldes af både den på ventelisten opnoterede ansø-

¹ Se dog Udlejningsaftalens afsnit 6.1.6 om anvendelse af dømt-kriteriet i ikke-udsatte boligområder med en udviklingsplan, samt afsnit III 1. nedenfor om mulig indplacering af boligområder med under 1.000 beboere på områdetrappen efter konkret beslutning i Samarbejdsforum.

ger og af øvrige personer i den relevante aldersgruppe (kriterierne retter sig mod forskellige aldersgrupper, jf. nedenfor), som i forbindelse med overtagelsen planlægger at flytte ind i den ledige bolig eller reelt flytter ind. Hermed sikrer kriterierne, at indflytningen samlet set bidrager til at mindske risikoen for udpegning, herunder genudpegning, af udsatte boligområder.

III. Kategorisering ved indplacering på et trin i en trappemodel

Udlejningsaftalen opstiller to trappemodeller, som udtrykker familieboligafdelingers målbare udfordringer på henholdsvis område- og afdelingsniveau og giver en indikation af områdernes/afdelingernes relative udsathed:

Fakta: To trappemodeller (jf. kapitel 6 i Udlejningsaftalen)

1. Områdetrappen

Gælder for boligafdelinger i områder, der udpeges som enten forebyggelsesområder eller udsatte boligområder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder.

2. Afdelingstrappen

Gælder for alle andre boligafdelinger, dvs. mindre boligafdelinger og boligafdelinger i områder, der ikke er omfattet af en statslig udpegning.

Ved aftaleperiodens start indplaceres alle familieboligafdelinger i København på et trin i én af de to trappemodeller. Indplaceringen sker efter de i Udlejningsaftalen fastlagte principper. Denne kategorisering har betydning for, hvilke udlejningsredskaber, der i den enkelte boligafdeling kan – og i nogle tilfælde skal – anvendes. En samlet oversigt over udlejningen på de enkelte trin i de to trappemodeller er vedlagt.

Graden af udsathed måles i begge trappemodeller ud fra de socioøkonomiske nøgletal, som indgår i definitionen af udsatte boligområder og forebyggelsesområder.

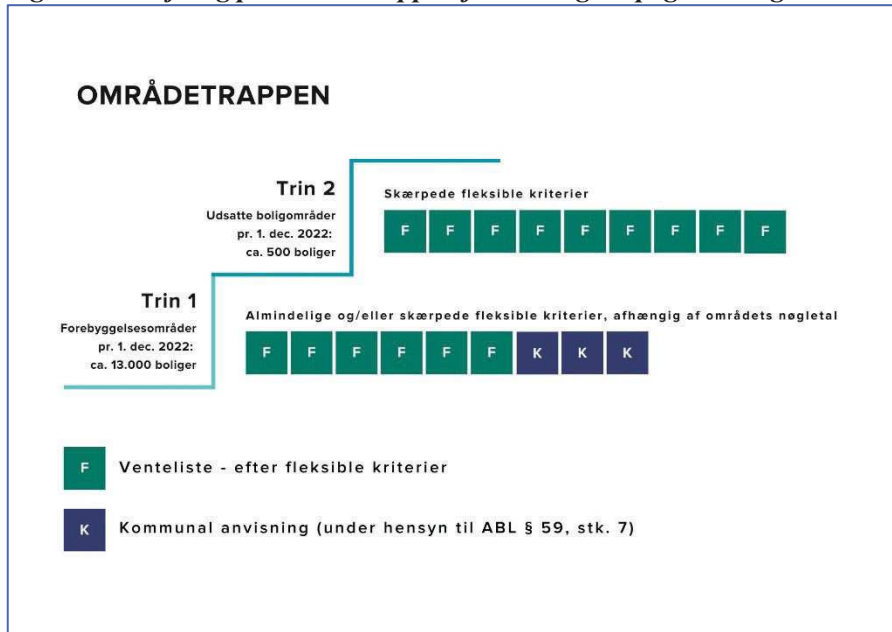
På afdelingstrappen suppleres de socioøkonomiske nøgletal af oplysninger om andelen af kommunalt anviste husstande.

1. Områdetrappen

Trappen for boligafdelinger beliggende i boligområder, som er udpeget efter parallelsamfundslovgivningen, består af to trin for hhv. udsatte boligområder og forebyggelsesområder. Områdetrappen skal forebygge udpegning og genudpegning af udsatte boligområder samt udmønte lovens krav om obligatorisk fleksibel udlejning.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet offentliggør nye lister over udsatte boligområder og forebyggelsesområder mv. hvert år den 1. december. Områderne indplaceres ved periodens start på ét af de to trin ud fra de statslige lister pr. 1. december 2023. Omplacering på områdetrappen sker årligt i forbindelse med, at nye lister offentliggøres.

Figur 2: Udlejning på områdetrappen for statsligt udpegede boligområder



Et boligområde skal have mindst 1.000 beboere for at blive udpeget som forebyggelsesområde eller udsat boligområde.

Boligområder, som har færre end 1.000 beboere, og som ifølge deres nøgletal ville have været udpeget, hvis de havde haft flere end 1.000 beboere, kan efter beslutning i Samarbejdsforum placeres på områdetrappen, hvis antallet af beboere overstiger 950, eller hvis boligorganisationen kan dokumentere, at årsagen til, at området har færre end 1.000 beboere, er at beboerne er midlertidigt genhuset i forbindelse med gennemførelse af et renoveringsprojekt.

Trin 1 på områdetrappen

Trin 1 på områdetrappen består af boligafdelinger i boligområder, der er statsligt udpeget som forebyggelsesområder. Flexibel udlejning på områdetrappen skal forebygge, at områderne på sigt udpeges som udsatte boligområder som følge af negativ udvikling i de socioøkonomiske nøgletal, der ligger til grund for udpegningen.

Udpegning af forebyggelsesområder er meget bredt defineret, og der er stor forskel på, hvor stor risikoen er, for at områderne senere udpeges som udsatte.

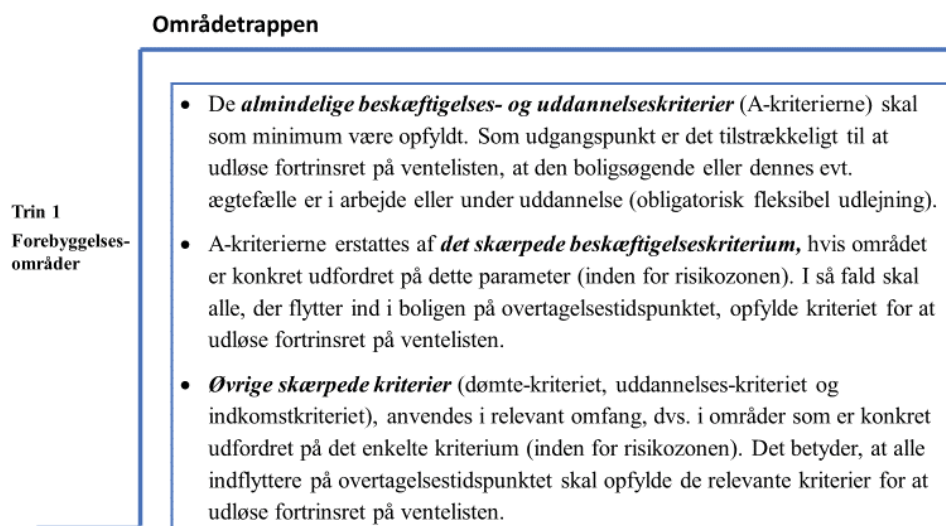
Flexibel udlejning i forebyggelsesområderne skal afspejle områdets reelle udfordringer, så den frie og lige adgang til almene familieboliger i området (lovens udgangspunkt), ikke begrænses unødigt. Udlejningsaftalen definerer derfor en "risikozone", med grænseværdier for, hvornår et forebyggelsesområde anses for reelt udfordret på ét af de fire kriterier om beskæftigelse, dømt, uddannelse og indkomst, herunder med behov for at indføre fleksibel udlejning efter de skærpede udlejningskriterier. Grænseværdierne

er defineret med afsæt i kommunens analyser af, hvordan områderne vil udvikle sig i forskellige scenarier.

Fakta: Risikovurderingen på områdetrappens trin 1

- Et område er tæt på at opfylde kriterierne om indkomst, uddannelse eller andelen af dømte, hvis det er mindre end 5 % eller 10 personer fra at opfylde kriterieværdierne for udsatte boligområder.
- Et område er tæt på at opfylde ledighedskriteriet, hvis det er 5 procent-point eller 10 personer fra at opfylde kriterieværdien for udsatte boligområder.

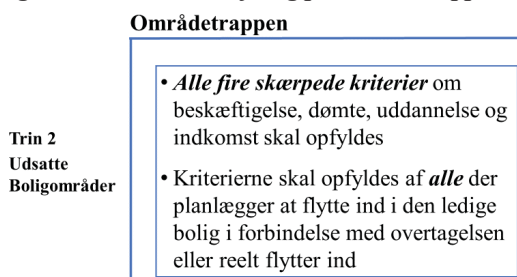
Figur 3. Fleksibel udlejning på områdetrappen trin 1 (6/9)



Trin 2 på områdetrappen

Trin 2 på områdetrappen består af familieboligafdelinger i områder, der er udpeget som udsatte boligområder, herunder som parallelsamfund og omdannelsesområder. Ved udlejning af familieboliger i disse boligområder er det et væsentligt fokus, at områderne skal udgå af listerne. Dette skal så vidt muligt ske, inden områderne risikerer udpegning som omdannelsesområder og dermed omfattes af kravet om reduktion af andelen af familieboliger, som en sådan udpegning medfører ifølge almenboligloven. Derfor skal alle udlejninger i disse afdelinger ske efter skærpede fleksible kriterier.

Figur 4. Fleksibel udlejning på områdetrappens trin 2



2. Afdelingstrappen

Afdelingstrappen omfatter alle øvrige boligafdelinger, dvs. alle boligafdelinger, som ikke er omfattet af områdetrappen.

Figur 5. Udlejning på afdelingstrappen



Afdelingstrappen har fire trin, som udtrykker boligafdelingernes relative udsathed og behov for at styrke beboersammensætningen. Vurderingen tager udgangspunkt i de samme socioøkonomiske nøgletal om beskæftigelse, dømte, uddannelse og indkomst, som kendes fra områdetrappen. Disse nøgletal sammenholdes her med andelen af boliger, der bebos af borgere, som har fået boligen anvist af kommunen.

Al fleksibel udlejning på afdelingstrappen sker efter almindelige fleksible kriterier, uanset hvilket trin en afdeling er indplaceret på. Andelen af fleksibel udlejning og de mulige udlejningskriterier varierer på de enkelte trin.

De socioøkonomiske nøgletal og anvisningsdata genberegnes midtvejs i aftaleperioden, så der kan ske omplacering på afdelingstrappen i foråret 2026. Forslag til omplacering forelægges Samarbejdsforum til godkendelse.

Trin 1 på afdelingstrappen

Trin 1 rummer hovedparten af de almene familieboligafdelinger. Her er der fokus på, at der skal være boliger til alle – også boligsøgende, som hverken opfylder de fleksible kriterier eller kriterierne for at få anvist en bolig af kommunen.

På trin 1 kan fleksibel udlejning tilvælges af boligorganisationen som supplement til almindelig ventelisteudlejning og boligsocial anvisning. Muligheden for at udleje efter fleksible kriterier er dog reguleret i forhold til

omfang og kriterier, jf. målsætningen om, at alle skal kunne bo i en almen familiebolig.

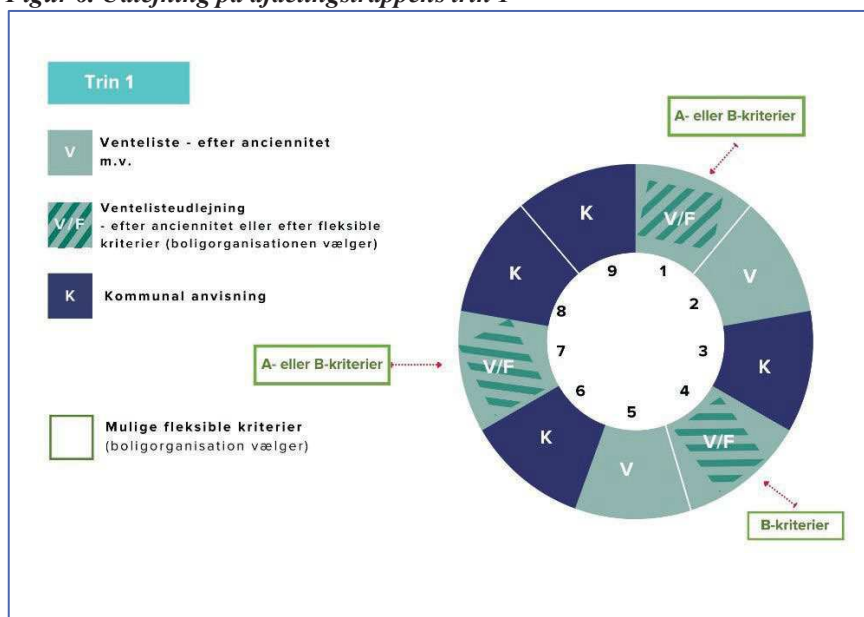
Sondringen mellem A- og B-kriterier

På trin 1 skelnes mellem A- og B-kriterier, jf. gennemgangen nedenfor. A-kriterierne giver fortrinsret til personer i arbejde og under uddannelse og kan på trin 1 bruges til at fastholde en fortsat socialt bæredygtig beboersammensætning. Seniorer, der er fyldt 65 år, samt yngre personer, som modtager efterløn eller alderspension, sidestilles med personer i arbejde.

B-kriterier, der tilgodeser personer med boligbehov udløst af skilsmisse eller samlivsophør, skal understøtte en målsætning om fleksibilitet på boligmarkedet, så borgere i visse livssituationer - trods generelt lange ventelister - kan få opfyldt deres boligbehov indenfor en kortere tidsramme.

På trin 1 kan den enkelte boligorganisation vælge mellem A- og B-kriterier ud fra lokale forhold. Udlejning efter A-kriterier kan dog højst udgøre 2/9 af de ledige boliger. Den samlede andel af fleksibel udlejning efter A-/og eller B-kriterier kan højst udgøre 3/9.

Figur 6. Udlejning på afdelingstrappens trin 1



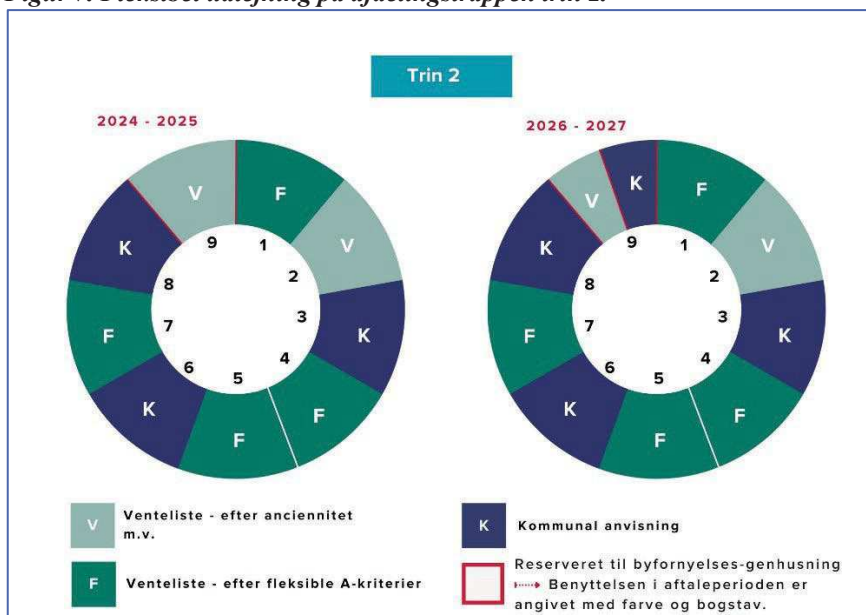
Hvis en bolig, som kommunen ifølge udlejningshjulet råder over til boligsocial anvisning, ikke anvendes til formålet, kan kommunen ved behov anvende den til kommunal byfornyelsesgenhusning og ellers udlejes efter venteliste.

I en mindre del af afdelingerne på trin 1 er der risiko for, at ordningen kan føre til, at anvisningen realiseres i 4/9 af boligerne. Der er etableret en ordning, som sikrer, at dette ikke sker, jf. Udlejningsaftalen afsnit 6.2.1.

Trin 2 på afdelingstrappen

Trin 2 rummer de mindre robuste boligafdelinger, hvor der er moderat behov for en styrkende indsats for at forebygge en negativ udvikling i forhold til de socioøkonomiske nøgletal. Som udgangspunkt får kommunen i sidste halvdel af aftaleperioden (1. januar 2026 – 31. december 2027) stillet en ekstra 1/18 af de ledige boliger til rådighed for boligsocial anvisning. Det er dog ikke tanken, at den realiserede anvisning skal udgøre mere end en tredjedel. En boligafdeling kan derfor konkret friholdes for den ekstra 1/18 efter nærmere vurdering, jf. de i Udlejningsaftalen (afsnit 6.2.2) fastsatte principper herfor.

Figur 7. Fleksibel udlejning på afdelingstrappen trin 2.

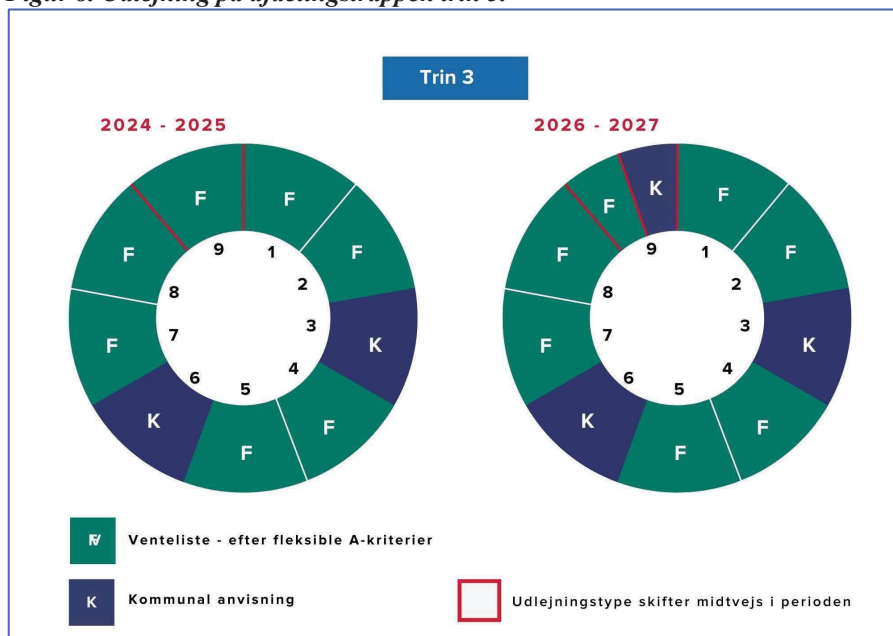


Hvis en bolig, som kommunen ifølge udlejningshjulet råder over til boligsocial anvisning, ikke anvendes til formålet, kan kommunen ved behov anvende den til kommunal byfornyelsesgenhusning og ellers udlejes efter venteliste.

Trin 3 på afdelingstrappen

Trin 3 rummer boligafdelinger, som ud fra de socioøkonomiske nøgletal om beskæftigelse, dømt, uddannelse og indkomst sammenholdt med andelen af borgere, der er anvist af kommunen, betragtes som sårbare. Her er der behov for at styrke beboersammensætningen, hvorfor al udlejning til boligsøgende på ventelisten sker efter fleksible A-kriterier, så personer i arbejde (og hermed sidestillede seniorer, jf. afsnit IV.1 nedenfor) eller under uddannelse gives fortrinsret.

Figur 8. Udlejning på afdelingstrappen trin 3.



Ligesom på trin 2 får kommunen i sidste halvdel af aftaleperioden (1. januar 2026 – 31. december 2027) stillet en ekstra 1/18 af de ledige boliger til rådighed for boligsocial anvisning.

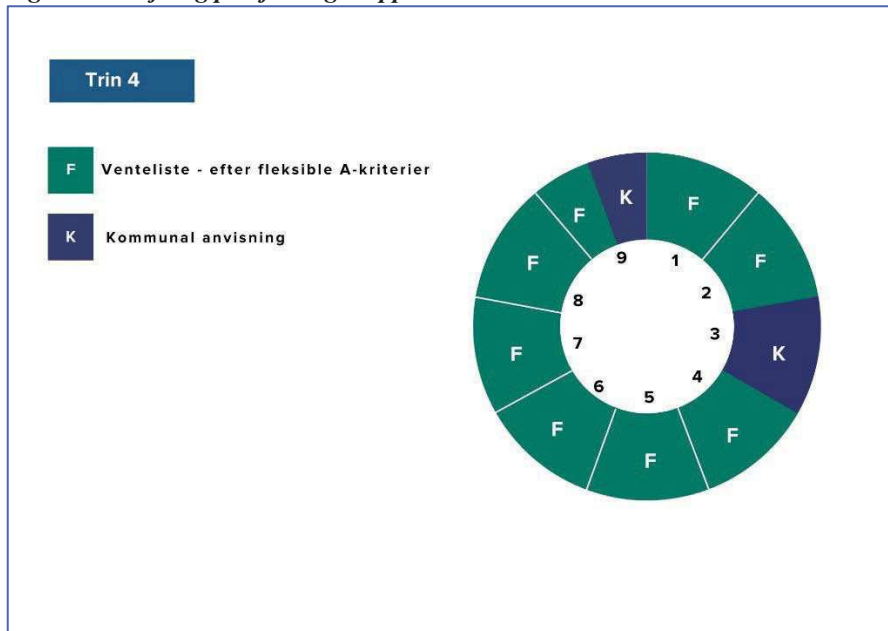
Hvis en bolig, som kommunen ifølge udlejningshjulet råder over til boligsocial anvisning, ikke anvendes til formålet, kan den af kommunen ved behov anvendes til byfornyelsesgenhusning og ellers udlejes efter fleksible A-kriterier.

Trin 4 på afdelingstrappen

Trin 4 rummer boligafdelinger, som ud fra de socioøkonomiske nøgletal om beskæftigelse, dømt, uddannelse og indkomst sammenholdt med andelen af borgere, der er anvist af kommunen, betragtes som de mest sårbare boligafdelinger på afdelingstrappen. Her er behovet for at styrke beboersammensætningen større end på trin 3, hvorfor der skrues yderligere ned for boligsocial anvisning og op for fleksibel udlejning.

Ligesom på trin 3 sker al udlejning til boligsøgende på ventelisten efter fleksible A-kriterier, så personer i arbejde (og hermed sidestillede seniorer, jf. afsnit IV.1 nedenfor) eller under uddannelse gives fortrinsret.

Figur 9. Udlejning på afdelingstrappen trin 4



IV. Uddybende gennemgang af kriterier med fortolkningsbidrag

For at sikre størst mulig gennemsigtighed for boligsøgende og ensartet administration på tværs af boligorganisationer er der i Udlejningsaftalen aftalt kriterier for fleksibel udlejning, fælles fortolkningsbidrag og krav til dokumentation.

Da udlejningsfokus er forskelligt på de to trapper, varierer de fleksible kriterier efter udfordringens karakter, jf. nedenfor.

Hvor flere ansøgere på ventelisten opfylder det relevante kriterium, prioriteres den ansøger, som opfylder kriteriet og har længst anciennitet på ventelisten.

På begge trapper og på alle trin kan boligorganisationen i udlejningsaftalen med kommunen udpege op til 5 % af familieboligerne i hver afdeling til udlejning på den eksterne venteliste efter handicapkriteriet (C-kriteriet), jf. nedenfor. Ansøgere efter dette kriterium skal tillige – i samme omfang som øvrige ansøgere – opfylde de fleksible kriterier, der følger af udlejningshjulet for pågældende afdeling.

Samlet gælder, at ansøger skal dokumentere at opfylde kriteriet på tidspunktet for boligens overtagelse.

1. De almindelige kriterier

A.1 Personer i arbejde

Kriteriet ”arbejdsmarkedstilknytning” prioriterer ansøgere fra boligorganisationernes venteliste, der har fast arbejde. Kriteriet kan på den ene side til-

trække personer på arbejdsmarkedet fra andre kommuner, og på den anden side fastholde kommunens egne borgere med arbejdsmarkedstilknytning, som har en bolig, der ikke opfylder husstandens aktuelle behov, eller som blot ønsker at flytte.

Udlejningskriterier:

Fortrinsret for ansøgere på boligorganisationens venteliste, der kan dokumentere, at de eller deres ægtefælle/samlevende har fast arbejde.

Seniorer, der er fyldt 65 år, samt yngre personer, som modtager efterløn eller alderspension, sidestilles hermed.

Fortolkningsbidrag

”Fast arbejde”

- Ansøger eller dennes ægtefælle/samlevende skal have fast arbejde. Hvis ansøger, som er opnoteret på ventelisten, ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den person, som flytter med og opfylder kriteriet, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at de samlevende har haft fælles folkeregisteradresse i to år.
- Beskæftigelsen skal have et omfang på mindst 25 timer inkl. frokost om ugen. I udsatte boligområder og i forebyggelsesområder, hvor lav indkomst er en risikofaktor, er der skærpede krav til indkomstniveauet, jf. afsnit 2 nedenfor.
- Fast stilling med offentligt tilskud, f.eks. fleksjob, sidestilles med andet arbejde. Ansættelse i fleksjob sidestilles med fuldtidsbeskæftigelse dvs. kravet om 25 timers beskæftigelse antages at være opfyldt uden yderligere dokumentation for det faktiske timeantal. Fleksjob bør dokumenteres med kopi af ansættelseskontrakt samt dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob.
- Hvis en boligsøgende i uopsagt stilling er på forældreorlov og forventer at genoptage arbejdet i samme omfang som hidtil, når orloven slutter, er det timeantallet for denne stilling, der afgør, om vedkommende opfylder kriteriet om fast arbejde.
- Projektansættelser/midlertidige ansættelsesforhold kan efter omstændighederne sidestilles med fast arbejde. Det kræver, at den boligsøgende fremlægger dokumentation for beskæftigelse gennem en periode på tre måneder svarende til en ugentlig arbejdstid på 25 timer eller evt. en månedlig bruttoindkomst svarende til den indtægtsgrænse, der er fastlagt i forhold til indtægtskriteriet, der anvendes i udsatte boligområder m.v. (i 2022 22.904,30 kr.), jf. afsnit 2 nedenfor.
- En elevstilling anses ikke for fast arbejde, men elever kan være omfattet af kriteriet for uddannelsessøgende, jf. nedenfor pkt. 2.

”Alderspension”

- Alderspension omfatter pt. tjenestemandspension, seniorpension og tidlig pension – populært kaldet ”arnepension”.

Krav til dokumentation

- Lønmodtagere skal fremlægge dokumentation for, at de er i arbejde på overtagelsestidspunktet, i form af ansættelseskontrakt og de seneste tre måneders lønsedler.
- Hvis der ikke kan fremlægges tre måneders lønsedler, skal dokumentationen vise, at ansættelsen påbegyndes senest på datoen for overtagelse af boligen.
- Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering samt seneste årsregnskab.
- Fælles folkeregisteradresse gennem to år med en samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest

A.2 Unge under uddannelse

Flere unge, som er under uddannelse, forventes at kunne have en positiv indflydelse på det sociale liv i boligafdelingerne. Målet er, at de unge opnår en tilknytning til boligområdet, så de får lyst til at blive boende, når de kommer i arbejde efter endt uddannelse.

Udlejningskriterium:

Fortrinsret for unge ansøgere på ventelisten, der kan dokumentere, at de selv eller deres samlever/ægtefælle er under uddannelse.

Fortolkningsbidrag ”under uddannelse”

- Målgruppen er unge ansøgere, der kan dokumentere, at de eller deres samlever/ægtefælle er under uddannelse og tilhører den berettigede personkreds i forhold til almene ungdomsboliger.
- Hvis ansøger, som er opnoteret på ventelisten, ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den person, som flytter med og opfylder kriteriet, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at de samlevende har haft fælles folkeregisteradresse i to år.
- Uddannelsen skal være SU-berettiget² eller omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.

Krav til dokumentation

- Dokumenteres ved fremlæggelse af dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning.
- Kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.

² se www.ug.dk og www.SU.dk

- Studiekort udgør ikke tilstrækkelig dokumentation, da de typisk udstedes for ganske lang tid ad gangen.
- Hvis uddannelsen ikke er påbegyndt, f.eks. på grund af ferieperiode, skal dokumentationen vise, at uddannelsen påbegyndes senest på datoen for boligens overtagelse.
- Fælles folkeregisteradresse gennem to år med en samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

B.1 Personer med behov for en bolig i forbindelse med skilsmisse/samlivsophævelse m.v.

Målet er at tilgodese ansøgere på ventelisten med bopæl i kommunen, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt parforhold har behov for hurtigt at få en anden bolig, men ikke opfylder betingelserne for at få anvist en bolig gennem kommunens boligsociale anvisning.

Boligorganisationen kan i medfør af udlejningsbekendtgørelsen § 8 selvstændigt beslutte, at boligsøgende, som fraflytter en bolig i boligorganisationen på grund af separation, skilsmisse eller brudt parforhold, har fortrinsret (med respekt for børnefamiliernes fortrinsret til store boliger i § 4) til ledige boliger i boligorganisationens afdelinger i den pågældende kommune i op til et år, hvis den boligsøgendes barn under 18 år fortsat bor hos den anden af forældrene i en af boligorganisationens afdelinger i kommunen.

Kriteriet i denne aftale giver boligorganisationerne mulighed for at tilgodese skilsmisseramte m.v. i kommunen generelt, uanset om de har børn, og uanset om de kommer fra en almen eller en privatejet bolig. Kriteriet er valgfrit for boligorganisationen og kan kun indføres på trin 1 på afdelingstrappen.

Udlejningskriterium

Ansøgere på ventelisten, bosat i kommunen, der i forbindelse med separation, skilsmisse eller brudt parforhold har behov for hurtigt at få en ny bolig, kan gives fortrinsret til en bolig, i indtil et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

”Separation/skilsmisse/brudt parforhold”

- Ansøgeren skal have ansøgt indenfor det seneste år efter separation/skilsmisse/samlivsophævelse. Dokumenteres ved fremlæggelse af skilsmisse/separations-papirer eller bopælsattest.
- Fortrinsretten er kun gældende i ét år efter datoen for skilsmisse/separation/samlivsophævelse
- Hvis parterne ikke har været gift, skal der foreligge dokumentation for, at de har haft fælles bopæl i mindst to år forud for samlivsophævelsen. Dette dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

”I kommunen”

- Den pågældende skal før skilsmissem have haft adresse i Københavns Kommune. Det dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

C.1 Personer med et familiemedlem, der har et handicap

Kriteriet skal målrette udlejningen af tilgængelighedsboliger til personer på ventelisten med særligt behov for en bolig af denne type.

Fortrinsretten gives til boliger, der med støtte fra Landsbyggefonden er indrettet som tilgængelighedsboliger som led i en af Landsbyggefonden godkendt helhedsplan, jf. almenboliglovens § 91. Boligorganisationen kan udpege op til 5 % af familieboligerne i hver afdeling, til udlejning efter dette kriterium.

Udlejning af de udpegede tilgængelighedsboliger følger det almindelige udlejningshjul og afdelingens indplacering i trappetrinsmodellen. Det betyder, at der også til disse boliger stilles krav om fleksibel udlejning, herunder efter skærpede fleksible kriterier, når afdelingen ligger i et udpeget udsat område eller i et forebyggelsesområde, der er i risiko for udpegning som udsat boligområde. Hvis boligen ifølge udlejningshjulet skal gå til boligsocial anvendelse, er der ikke krav om, at den anviste borger skal have et særligt behov for en tilgængelighedsbolig.

Udlejningskriterium

Fortrinsret for ansøgere på ventelisten med et familiemedlem i husstanden, der har et fysisk handicap og et heraf følgende behov for en tilgængelighedsbolig.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation

- Et medlem af husstanden skal have et fysisk handicap og et heraf følgende behov for en tilgængelighedsbolig.
- Den pågældendes behov for en bolig af denne type dokumenteres ved fremlæggelse af erklæring fra kommunens handicapcenter.

2. Skærpede fleksible kriterier

I udsatte boligområder og i forebyggelsesområder, der er i risiko for udpegning som udsatte områder, udlejes ledige boliger efter skærpede fleksible kriterier. De skærpede kriterier skal opfyldes både af den på ventelisten opnoterede ansøger og af øvrige personer i den relevante aldersgruppe. Kriterierne retter sig mod forskellige aldersgrupper, jf. nedenfor, som i forbindelse med overtagelsen planlægger at flytte ind i boligen.

For at komme i betragtning til en bolig i disse boligområder, skal ansøger grundlæggende oplyse hvilke personer, der planlægger at flytte ind i boligen, og hvilken alder, de har. Alder dokumenteres for hver kommende beboer ved fremsendelse af kopi af pas – alternativt anden billedlegitimation og kopi af sygesikringsbevis.

For at opnå lejekontrakt skal ansøger yderligere dokumentere, at følgende betingelser er opfyldt:

1. Alle kommende beboere i aldersgruppen 18 – 64 år er enten i beskæftigelse eller under uddannelse.

Ved afgørelsen af, om en kommende beboer er i fast arbejde eller under uddannelse, finder de i afsnit A.1 – A.2 ovenfor nævnte fortolkningsbidrag og dokumentationskrav tilsvarende anvendelse.

2. Ingen af de kommende beboere er indenfor indeværende og de forudgående to kalenderår dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

Krav til dokumentation m.v.:

- Straffeattest fremlægges for kommende beboere, som er fyldt 15 år.
- Den dataansvarlige almene boligorganisation skal sikre, at krav i databeskyttelsesforordningen til behandling af personoplysninger er opfyldt.

3. Alle kommende beboere i aldersgruppen 30-59 år har en uddannelse over grundskoleniveau, der er taget eller godkendt i Danmark. Uddannelsen skal være færdiggjort senest 30. september i forudgående kalenderår.

Krav til dokumentation:

- Uddannelsesniveau dokumenteres ved eksamensbevis.
- Hvis uddannelsen er taget i et andet land, skal det tillige dokumenteres, at uddannelsen er godkendt i Danmark.
- Uddannelsesguiden (ug.dk) oplister alle anerkendte uddannelser i Danmark.

4. Alle kommende beboere i alderen 15-64 år har aktuelt en gennemsnitlig bruttoindkomst svarende til mindst 55 % af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen. Kriteriet gælder kommende beboere, som ikke er uddannelsessøgende. Beløbet justeres årligt og udgør pr. 1. december 2022 kr. 22.904,30 kr. pr. måned.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- Bruttoindkomst dokumenteres ved ansættelseskontrakt og lønsedler fra de seneste tre måneder.
- Indkomsten skal kun dokumenteres af kommende beboere, som er skattepligtige i Danmark.

- Hvis en kommende beboer kun har været skattepligtig i Danmark en del af de forudgående tre måneder, og dette kan dokumenteres, er det alene indkomsten i denne periode, der skal dokumenteres.
- Selvstændige erhvervsdrivende, som kan have vanskeligt ved at dokumentere deres aktuelle indkomst, vil efter omstændighederne kunne komme i betragtning til en bolig, hvis de kan fremlægge en årsopgørelse for det foregående kalenderår, som opfylder indkomstkriteriet, og hvor indkomsten stammer fra den selvstændige virksomhed.

I forebyggelsesområder skal ansøger dog kun dokumentere, at de skærpede kriterier, som afspejler områdets aktuelle udfordringer (indenfor risikozonen), er opfyldt, jf. om områdetrappen ovenfor afsnit III.

V. Intern oprykning

Generelt om reglerne

Lejere, som samtidig afgiver en bolig i en afdeling, har fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen forud for eksterne ansøgere, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 7 (intern oprykning).

Fortrinsretten anvendes som udgangspunkt i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen, men reglen kan fraviges i en aftale om fleksibel udlejning, jf. bekendtgørelsens § 1 stk. 7.

Det betyder, at det ifølge reglerne vil være muligt at suspendere fortrinsretten helt eller delvis, ligesom det vil være muligt at udvide den, så interne ansøgere i aftalen om fleksibel udlejning tillægges en videregående fortrinsret. Fx kan det aftales, at oprykningens retten gælder ved udlejning af alle ledige familieboliger i boligorganisationen - i stedet for kun ved udlejning af hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen. Det kan også aftales, at oprykningens retten gælder ved hver anden ledige familiebolig i *den enkelte boligafdeling*.

Ved delvis suspension forstås, at boligsøgende, som via oprykningens retighederne søger en bolig inden for samme boligorganisation, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som ansøgere fra den eksterne venteliste for at opnå fortrinsretten.

Ved fuld suspension forstås, at oprykningens retten sættes ud af kraft, så boligen går direkte til den eksterne venteliste hver gang.

1. Oprykningens ret i egen afdeling

For alle boligområder gælder, at oprykningens ret i egen boligafdeling vil være gældende, medmindre andet udtrykkeligt aftales i den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen.

Boligorganisationen kan herudover beslutte, at de fleksible kriterier, også skal opfyldes ved intern oprykning i egen boligafdeling.

2. Oprykningsret *mellem* boligafdelinger

a. På afdelingstrappen

Oprykningsretten mellem boligafdelinger på afdelingstrappen indenfor samme boligorganisation kan suspenderes helt eller delvist, i det omfang boligorganisationen finder det hensigtsmæssigt.

For at understøtte en positiv udvikling i sårbare boligafdelinger *skal* udlejningsaftaler for boligafdelinger på trin 3 og 4 som udgangspunkt indeholde bestemmelser om hel eller delvis suspension af den eksterne oprykningsret *mellem* boligafdelinger. Der kan dog gøres en undtagelse, hvis der foreligger vægtige grunde, fx hvis det er nødvendigt for at realisere en vedtaget udviklingsplan for området.

Bestemmelsen er ikke til hinder for at beboere i et defineret fælles udlejningsområde konkret kan tillægges en fortrinsret til boliger i andre boligafdelinger indenfor samme fælles udlejningsområde uden at skulle opfylde de fleksible kriterier, jf. afsnit VI nedenfor.

b. På områdetrappen

Reglerne om obligatorisk fleksibel udlejning efter beskæftigelses- og uddannelseskriterier gælder også ved intern oprykning til en boligafdeling, som er beliggende i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde, hvis den bolig, som den interne ansøger frigiver, er beliggende udenfor samme område.

Kommunen og boligorganisationen kan aftale, at de obligatoriske fleksible udlejningskriterier *ikke* skal gælde ved interne flytninger *indenfor samme boligafdeling eller boligområde*. Det skyldes, at den interne flytning i disse situationer ikke har indflydelse på beboersammensætningen i området, men alene på hvilken bolig, der bliver ledig til (ekstern) udlejning.

VI. Mulighed for lokal tilpasning af kriterierne m.v.

Forvaltningen og den enkelte boligorganisation vil som hidtil have mulighed for i begrænset omfang at tilpasse udlejningskriterierne til lokale forhold, når de konkrete aftaler mellem boligorganisation og kommune skal indgås.

Herunder kan det vedtages at lade personer, der bor i et sammenhængende boligområde bestående af flere boligafdelinger indenfor samme boligorganisation, få fortrinsret forud for personer, der ikke bor i området. Det forudsættes, at fortrinsretten i et fælles udlejningsområde erstatter den almindelige oprykningsret i egen afdeling, som derved suspenderes, jf. ovenfor i afsnit V. En sådan tilpasning kan fx bidrage til at fastholde ressourcestærke personer med tilknytning til området eller til at frigøre boliger, som skal indgå i en plan for genhusning i området. Det ”fælles udlejningsområde” defineres i den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen.

Beboere, der genhuses som led i en helhedsplan, skal ikke leve op til fleksible kriterier, men det er en fælles intention, at genhusningen så vidt muligt skal følge udlejningsaftalens intentioner.

VII. Eventuelle behov for ændringer, forsøg mv.

Parterne er enige om, at Samarbejdsforum gives en bemyndigelse til at godkende mere vidtgående ændringer, herunder ønsker om igangsætning af forsøg. Der skal ved vurderingen af sådanne initiativer lægges vægt på følgende:

- At kriterierne understøtter en positiv udvikling i boligområderne.
- At kriterierne er af generel karakter og administrerbare på et objektivi grundlag.
- At de fælles kriterier ikke i større omfang, end hensynet til boligområdet berettiger til, udelukker andre boligsøgende på ventelisten fra at komme i betragtning til en almen familiebolig.

VIII. Særlig udlejningsmodel for AlmenBolig+

Målgruppen for boligerne er yngre familier med og uden børn samt seniorer, der kan og vil tage ansvar for indretning og drift af egen bolig/ eget boligområde til gengæld for en lavere husleje. Boligorganisationerne der byggede Almenbolig+ har i fællesskab udviklet en model for udlejningen af disse boliger, der kan understøtte det særlige forsøgskoncept.

Boligerne udlejes efter følgende kriterier

1. Børnefamilier med beskæftigelse og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (højst ½ af boligerne)
2. Boligsøgende uden hjemmeboende børn med beskæftigelse og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (højst ½ af boligerne)
3. Boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer (højst ½ af boligerne)

Hvis alle boliger ikke kan udlejes efter ovenstående tre kriterier indføres yderligere et kriterium:

4. Boligsøgende med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats

Kriterier 1 til 3 sidestilles i forbindelse med udlejningerne. En anden indbyrdes prioritering kan aftales.

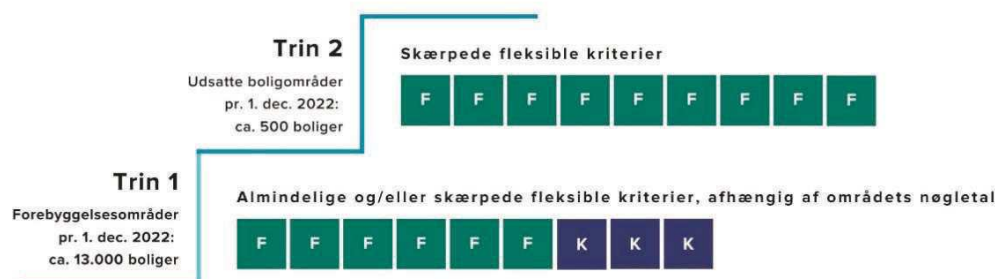
Krav til beskæftigelsens omfang m.v. følger de almindelige retningslinjer, jf. ovenfor afsnit IV med mindre, andet udtrykkeligt fremgår.

I lighed med reglerne for de øvrige almene familie- og ungdomsboliger, stiller de berørte boligorganisationer 1/3 af de ledige boliger til rådighed for løsning af kommunens boligsociale opgaver. Kommunen forpligter sig til at sikre, at borgere som anvises til Almen Bolig+ boligerne er klar over, at de skal opfylde samme krav til egenindsats som andre boligsøgende.

IX. Fortrinsret for børnefamilier til store boliger

Hel eller delvis fortrinsret for børnefamilier kan aftales i den konkrete aftale mellem kommunen og den enkelte boligorganisation. For at sikre, at der er et godt liv og fællesskab i boligområderne skal fortrinsretten ske med respekt for de skærpede og fleksible kriterier i udsatte boligområder og forebyggelsesområder m.v.

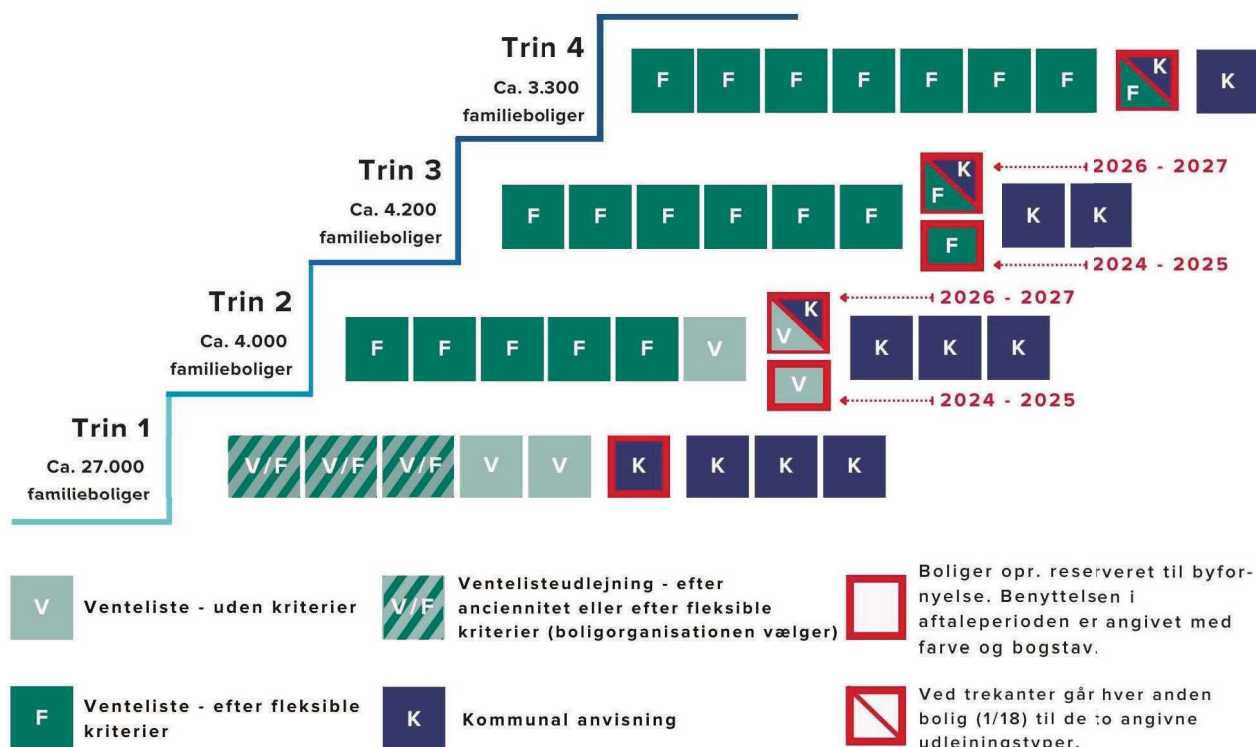
I. OMRÅDETRAPPEN



Trin 1 Familieboliger i forebyggelsesområder, jf. almenboliglovens § 61 b	Obligatoriske og relevante kriterier:
<p>Fokus: Forebygge udpegning som udsat boligområde</p> <ol style="list-style-type: none"> Kommunal anvisning, jf. ABL § 59 b stk. 7 ¹⁾ Fleksible kriterier – relevante kriterier skærpes ²⁾ Fleksible kriterier – relevante kriterier skærpes ²⁾ Kommunal anvisning, jf. ABL § 59 b stk. 7 Fleksible kriterier – relevante kriterier skærpes ²⁾ Fleksible kriterier – relevante kriterier skærpes ²⁾ Kommunal anvisning, jf. ABL § 59 b stk. 7 Fleksible kriterier – relevante kriterier skærpes ²⁾ Fleksible kriterier – relevante kriterier skærpes ²⁾ <p>¹⁾ I Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, skal den udlejes efter fleksible kriterier.</p> <p>²⁾ Hvis ingen opfylder alle <i>relevante</i> kriterier, prioriteres boligsøgende, der opfylder beskæftigelseskriteriet (obligatorisk) for boligsøgende, der opfylder øvrige kriterier.</p>	<p><i>Obligatorisk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De almindelige beskæftigelses- og uddannelseskriterier (A-kriterierne) skal som minimum opfyldes <p><i>Relevante skærpede kriterier</i></p> <ul style="list-style-type: none"> A-kriterierne erstattes af det skærpede beskæftigelseskriterium i områder, som er konkret udfordret på dette parameter (indenfor risikozonen). Øvrige skærpede kriterier (dømte-kriteriet, uddannelseskriteriet og indkomstkriteriet), anvendes i relevant omfang dvs. i områder, som er konkret udfordret på de enkelte kriterier (indenfor risikozonen).

Trin 2 Familieboliger i udsatte boligområder, jf. almenboliglovens § 61 a	De fire skærpede kriterier:
<p>Fokus: Fra udsat til ikke udsat boligområde</p> <ol style="list-style-type: none"> Skærpede fleksible kriterier – alle fire Skærpede fleksible kriterier – alle fire Skærpede fleksible kriterier – alle fire Skærpede fleksible kriterier – alle fire Skærpede fleksible kriterier – alle fire Skærpede fleksible kriterier – alle fire Skærpede fleksible kriterier – alle fire Skærpede fleksible kriterier – alle fire Skærpede fleksible kriterier – alle fire <p>Hvis ingen opfylder alle fire kriterier, prioriteres boligsøgende, der opfylder beskæftigelseskriteriet (obligatorisk) for boligsøgende, der opfylder øvrige kriterier.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Beskæftigelses-kriteriet Dømte-kriteriet Uddannelses- kriteriet Indkomst-kriteriet

II. AFDELINGSTRAPPEN



Trin 1: De robuste afdelinger			
Fokus:	- Boliger til alle		
1.	Venteliste <i>eller</i>	Fleksible A- eller B-kriterier	Boligorganisationen vælger
2.	Venteliste		
3.	Kommunal anvisning ¹⁾		
4.	Venteliste <i>eller</i>	Fleksible B-kriterier	Boligorganisationen vælger
5.	Venteliste		
6.	Kommunal anvisning ¹⁾		
7.	Venteliste		
8.	Venteliste <i>eller</i>	Fleksible A- eller B-kriterier	Boligorganisationen vælger
9.	Kommunal anvisning ¹⁾		
¹⁾ Hvis boligen ikke benyttes til boligsocial anvisning, kan den ved behov anvendes til byfornyelsesgenhusning. Ellers udlejes den efter venteliste.			

Trin 2: De mindre robuste afdelinger 2024-2025		Trin 2: De mindre robuste afdelinger 2026-2027	
Fokus: - Social balance i afdelingen		Fokus: - Social balance i afdelingen	
1.	Fleksible A-kriterier	Fleksible A-kriterier	
3.	Venteliste	Venteliste	
3.	Kommunal anvisning ¹⁾	Kommunal anvisning ¹⁾	
4.	Fleksible A-kriterier	Fleksible A-kriterier	
5.	Fleksible A-kriterier	Fleksible A-kriterier	
6.	Kommunal anvisning ¹⁾	Kommunal anvisning ¹⁾	
7.	Fleksible A-kriterier	Fleksible A-kriterier	
8.	Kommunal anvisning ¹⁾	Kommunal anvisning ¹⁾	
9.	Venteliste	*	Venteliste Kommunal anvisning ¹⁾
¹⁾ Hvis boligen ikke anvendes til boligsocial anvisning, kan den ved behov anvendes til byfornyelsesgenhusning. Ellers udlejes den efter venteliste.		* På skift	
		¹⁾ Hvis boligen ikke anvendes til boligsocial anvisning, kan den ved behov anvendes til byfornyelsesgenhusning. Ellers udlejes den efter venteliste.	

Trin 3: De sårbare afdelinger 2024-2026		Trin 3: De sårbare afdelinger 2026-2027	
Fokus: - Social balance i afdelingen		Fokus: - Social balance i afdelingen	
1.	Fleksible A-kriterier	Fleksible A-kriterier	
2.	Fleksible A-kriterier	Fleksible A-kriterier	
3.	Kommunal anvisning ¹⁾	Kommunal anvisning ¹⁾	
4.	Fleksible A-kriterier	Fleksible A-kriterier	
5.	Fleksible A-kriterier	Fleksible A-kriterier	
6.	Kommunal anvisning ¹⁾	Kommunal anvisning ¹⁾	
7.	Fleksible A-kriterier	Fleksible A-kriterier	
8.	Fleksible A-kriterier	Fleksible A-kriterier	
9.	Fleksible A-kriterier	Fleksible A-kriterier Kommunal anvisning ¹⁾	
¹⁾ Hvis boligen ikke anvendes til boligsocial anvisning, kan den ved behov anvendes til byfornyelsesgenhusning. Ellers udlejes den efter fleksible A- kriterier.		* På skift	
		¹⁾ Hvis boligen ikke anvendes til boligsocial anvisning, kan den ved behov anvendes til byfornyelsesgenhusning. Ellers udlejes den efter fleksible A- kriterier.	

Trin 4: De mest sårbare afdelinger 2024 - 2027	
Fokus: - Social balance i afdelingen	
1.	Fleksible A-kriterier
2.	Fleksible A-kriterier
3.	Kommunal anvisning ¹⁾
4.	Fleksible A-kriterier
5.	Fleksible A-kriterier
6.	Fleksible A-kriterier
7.	Fleksible A-kriterier
8.	Fleksible A-kriterier
9. *	Fleksible A-kriterier Kommunal anvisning ¹⁾
* På skift	
¹⁾ Hvis boligen ikke anvendes til boligsocial anvisning, kan den ved behov anvendes til byfornyelsesgenhusning. Ellers udlejes den efter fleksible A- kriterier.	

Bilag 5: Lovgivningens begrænsninger for den boligsociale anvisning i forebyggelsesområder og udsatte områder

01-01-2024

Boligsocial anvisning i udsatte boligområder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder) er underlagt væsentlige lovgivningsmæssige begrænsninger. Parterne har aftalt, at boligsocial anvisning i disse områder (områdetrappens trin 1) helt suspenderes, da begrænsningerne vil ramme de fleste i målgruppen for anvisning. Samtidig støtter suspensionen op om aftalens overordnede mål om at sikre, at områder ikke udpeges som udsatte.

I områder, der én gang har været udpeget som omdannelsesområder, videreføres anvisningsbegrænsningerne til det tidligste af følgende tidspunkter, jf. almenboliglovens § 168 b, stk. 10:

- Indtil området i fire år i træk ikke har været udpeget som omdannelsesområde
- Indtil udviklingsplanen er gennemført
- Indtil 1. januar 2030.

Der er også en række begrænsninger for den boligsociale anvisning i udpegede forebyggelsesområder, som er foreskrevet ved lov.

Begrænsningerne i hhv. udsatte områder (herunder tidligere omdannelsesområder) og i forebyggelsesområder gennemgås i nedenstående skema.

	Udsatte områder, herunder også tidligere omdannelsesområder	Forebyggelsesområder
Strafbare forhold/løsladelse	Er dømt for et strafbart forhold og er inden for de seneste 6 måneder blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen + skal have handleplan efter servicelovens § 141	
Strafbare forhold, personer under 18 år	Er dømt for et strafbart forhold og er inden for de seneste 6 måneder blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen + skal have handleplan efter servicelovens § 57	
Husorden	Har inden for de seneste 6 måneder fået sit lejemål ophævet eller er opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden	
Statsborgerskab	Er ikke statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union eller er omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz, med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentligt anerkendt uddannelsesinstitution	
Ydelser	<ul style="list-style-type: none"> - I 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse, overgangsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik, - modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. <i>eller</i> - i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik 	<ul style="list-style-type: none"> - I 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse <i>eller</i> - I 24 sammenhængende kalendermåneder har modtaget kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik

Vurderer kommunen, at der konkret ikke er mulighed for at anvise en borger uden for et udsat område eller et forebyggelsesområde, kan kommunen dog anvise alligevel. Der er i sådanne tilfælde tale om en undtagelsessituation.

Bilag 6: Bostøtte

01-01-2024

Københavns Kommune tilbyder borgere med særlige behov – uanset om der er tale om hjemløse, borgere med psykiske udfordringer eller andre borgere – forskellige indsatser, der kan understøtte en god indflytning samt etablering i boligen og sikre, at borgeren fungerer og kan fastholde egen bolig. Støtten gives ud fra en vurdering af den enkeltes behov og ønsker, så borgerne kan leve et værdigt og meningsfuldt liv på deres egne præmisser og indgå som naboer i de almene boligafdelinger. Siden 2009 er dette sket med udgangspunkt i princippet om Housing First. Housing First betyder, at det første skridt er at hjælpe borgeren i egen bolig med støtte, så boligen er den base, der bygges videre på i den sociale indsats.

Socialforvaltningen fik i 2023 midler til at øge bostøtten for de ca. 240 hjemløse borgere, som kommunen vurderede, kunne blive anvist i egen bolig i almindeligt alment regi i løbet af 2023. Socialforvaltningen vil fortsætte indsatserne på området inden for rammerne af de midler, der bliver tilført i de kommende budgetår.

Nedenfor er en oversigt over de forskellige støtteformer, som Socialforvaltningen kan yde til borgere i egen bolig.

Alle indsatser gives efter en socialfaglig og individuel vurdering af borgers situation og behov. En borger kan afhængigt af behov godt modtage mere end én type af støtte i egen bolig på samme tid.

Parterne har aftalt, at kommunen ikke indstiller en borger til almen bolig, hvis vedkommende på forhånd erklærer ikke at ville modtage den støtte, som kommunen vurderer, er nødvendig.

Kommunen kan ikke tvinge en borger, som er i egen bolig, til at modtage den støtte, som kommunen vurderer, er nødvendig. Socialforvaltningen arbejder altid på at motivere borgeren til at tage imod den tilbudte støtte, og denne motiverende indsats pågår kontinuerligt i de tilfælde, hvor borgeren ikke er motiveret for at modtage støtten.

Socialforvaltningen har følgende tilbud til københavnere med behov for ekstra hjælp og støtte i egen bolig:

Boligrådgiverne hjælper beboeren med at komme godt ind i boligen og støtter borgeren i at blive en del af det lokale miljø. Ved klager over fx adfærd eller lugtgener fra en bolig tager boligrådgiverne kontakt til beboeren og giver råd og vejledning. De hjælper fx med at få sat gang i en omfattende rengøring og efterfølgende skabe kontakt til hjemmeplejen, så situationen ikke opstår igen. De kan også hjælpe med at skabe kontakt til fx rusmiddelbehandling eller psykiatrisk behandling, hvis det vurderes, at det kan være en del af løsningen.

Hvis kontaktpersonerne eller andre henvender sig med en bekymring for en beboer, tager boligrådgiverne hånd om sagen og sørger for at inddrage den

rette instans i kommunen. I nogle tilfælde kan det være nødvendigt at bygge bro til regionens tilbud.

Boligrådgiverne har særligt fokus på anviste beboere, der sanktioneres efter beskæftigelsesreglerne, eller som varsles udsat.

Ungementor giver støtte til unge i deres egen bolig. Ungementoren støtter den unge ift. opbygning af nødvendige voksenlivskompetencer og i at opbygge og fastholde netværk, og brobygger til relevante tilbud, der understøtter hovedformålet. Ungementorer har to hovedformål; Fastholdelse i bolig og beskæftigelse/uddannelse. Ungementoren motiverer og fastholder den unge i forhold til bolig, job/uddannelse og fritidsinteresser og har først og fremmest en koordinerende funktion, der er særligt målrettet unge, der bor alene i egen bolig.

Støttekontaktpersonerne er for borgere over 18 år, der ofte er belastede af sindslidelser, rusmiddelproblemer og/eller psykosociale problemstillinger. Støttekontaktpersonerne kan hjælpe beboere, der isolerer sig i deres bolig og ikke selv kan række ud efter den hjælp, de har brug for. De hjælper også med at få skabt kontakt til omverdenen. Med udgangspunkt i beboerens ønsker og behov kan støttekontaktpersonen hjælpe beboeren med at få kontakt til offentlige myndigheder, relevante behandlingstilbud, foreningslivet, familie og venner. De hjælper også med både praktiske og sociale gøremål i hverdagen og kan være med til at skabe struktur for den enkelte.

Hjemmevejlederne kan hjælpe med at skabe struktur i hverdagen og med praktiske gøremål - ofte for borgere med psykiske udfordringer. Hjemmevejlederen kan også støtte beboeren i udvikling af relationer og sociale kompetencer og kan arbejde med en eventuel alkohol- eller stofproblematik.

Den sociale hjemmepleje tilbyder praktisk hjælp i hjemmet og hjælp til personlig pleje. De tilbyder også sygepleje.

Bostøtte til tidligere hjemløse

Borgere, der har været hjemløse i lang tid, har ofte andre problemer end hjemløshed. Københavns Kommune arbejder med udgangspunkt i principet om Housing first. Det betyder, at borgeren får en bolig som det første, og senest ved indflytning får den nødvendige støtte efter tre metoder, der afhænger af det individuelle behov:

(ACT) Tværfaglig og fleksibel støtte i hjemmet er en tidsbegrænset og tværgående indsats, hvor en bostøttemedarbejder, sygeplejerske, myndighedskoordinator og en medarbejder fra jobcenteret sammen hjælper med intensiv praktisk og social støtte. Støtten gives, så længe der er behov for det. Støtten er målrettet beboere, der har brug for intensiv støtte, men hvor der i nogen udstrækning er skabt en kontakt til fx misbrugsbehandling eller psykiatrisk behandling.

(ICM) Specialiseret og koordineret bostøtte i en tidsbegrænset periode, hvor en fast medarbejder giver intensiv social og praktisk støtte i hverdagen, så længe der er behov for det. Formålet med indsatsen er at støtte beboeren i at fastholde sin bolig og støtte beboeren i kontakten til øvrige behandlingstilbud og sociale tilbud.

(CTI) Koordineret bostøtte i en afgrænset periode på 9 måneder, hvor en fast medarbejder hjælper beboeren i overgangen fra institution eller hjemløshed til egen bolig. Medarbejderen giver social og praktisk støtte i hverdagen og har fokus på at styrke beboerens netværk. Støtten skal sikre en god indflytning og hjælpe beboeren med at blive i boligen og kunne indgå i et almindeligt bomiljø i en almen boligafdeling.

Enkeltydelser til anviste borgere til etablering i egen bolig

Det er muligt at ansøge om en enkeltydelse til hjælp til etablering i boligen. Der træffes afgørelse efter en konkret og individuel vurdering i forhold til, hvad borgeren skal have af minimum indbo. Kommunens praksis er baseret på Ankestyrelsens afgørelser. Minimum indbo betyder, at alle medlemmer i husstanden skal have en seng at sove i, en stol at sidde på, et bord at sidde ved, noget at spise af og med, noget at drikke af, noget at lave mad i, noget at lave mad på, samt et sted at opbevare sit tøj. Hertil kommer dyne, pude, lagen, håndklæde og tilsvarende. Der kan desuden være særlige behov, fx en særlig madras, en tvillingeklapvogn eller tilsvarende. Hvis fx køleskab og komfur ikke er en del af lejemålet, kan det også udgøre minimum indbo.

Kommunen vil sikre, at der systematisk søges om alle relevante ydelser, når en borger anvises en bolig, fx:

- Indskudslån
- Boligstøtte
- § 34-ydelse
- Enkeltydelse til nødvendigt indbo.

Bilag 7: Boligsocial anvisning i ungdomsboliger

01-01-2024

Når unge henvender sig til Københavns Kommune for at få en bolig, foretager kommunen en screening af den unges forhold, så det sikres, at den unge er i målgruppen for en ungdomsbolig.

Der gælder som udgangspunkt de samme kriterier som for den øvrige boligsociale anvisning. Det vil sige, at den unge skal kunne fungere i et almindeligt boligmiljø, og kommunen skal tage stilling til, om den unge har behov for personlig støtte.

Der er ikke i lovgivningen fastsat en aldersgrænse for retten til at bebo en ungdomsbolig. Det er dog hensigtsmæssigt, at de anviste unge beboere ikke adskiller sig fra de øvrige beboere ved en markant højere alder, hvorfor kommunen som udgangspunkt kun anviser unge under 30 år til ungdomsboliger.

Boligorganisationerne er forpligtede til at foretage en kontrol (kaldet studiekontrol) mindst én gang om året. Her kontrolleres det, at unge i ungdomsbolig fortsat opfylder de kriterier, der ligger til grund for, at de har fået en ungdomsbolig.

Kommunen skal derfor forud for anvisningen sikre sig, at den unge er klar over, at der er tale om et midlertidigt tilbud, hvor målsætningen er, at tildelingen af en bolig skal understøtte vejen mod uddannelse. Borgeren skal af kommunen oplyses om, at når uddannelse er fuldført, eller hvis målsætningen om uddannelse ikke nås, vil den pågældende skulle finde anden bolig.

Derfor sikrer kommunen allerede ved indflytning, at den unge opskrives til anden bolig, og at borgeren forstår, at hvis målet ændres til andet end uddannelse, vil der skulle ske fraflytning af den almene ungdomsbolig.

Tildelingen af en bolig skal understøtte sociale indsatser i forhold til at få den unge i uddannelse eller evt. beskæftigelse. Hvis der ikke løbende sker en progression i forhold til dette mål, vil den unge ikke kunne få forlænget sin lejekontrakt i forbindelse med den årlige studiekontrol.

Unge, som ikke aktuelt er i uddannelse ved den årlige studiekontrol, vil kunne få attesteret, at vedkommende fortsat har et akut boligsocialt behov ved at henvende sig til sagsbehandler i Socialforvaltningen eller via Bolig- og Beskæftigelsesenheden.

Kommunen skal sikre, at sagsbehandleren gennemfører en socialfaglig vurdering samt en vurdering af den unges progression og perspektiv ift. uddannelse. Det kan kun ske ved, at sagsbehandleren har kontakt med den unge. Socialforvaltningen foretager opsøgende indsats i forhold til unge, som ikke reagerer på studiekontrollen.

Unge, som er kommet i fuldtidsbeskæftigelse, støttes af forvaltningen i forhold til at finde anden boligløsning, da det ikke er hensigten, at unge anviste, som kommer i ordinær beskæftigelse, skal bo i en ungdomsbolig.

Hvis ungdomsboliger opføres med midler afsat til boliger for unge med særlige sociale problemstillinger, sker dog en lempeligere vurdering ift. den unges udvikling.

Bilag 8: Boliger til flygtninge i København

01-01-2024

Boliganvisning, støtte og introduktion til at bo alment

1. Modtagelse af flygtninge i København

Kommunen får med meget kort varsel at vide hvilke flygtninge, der modtages. Som udgangspunkt vil de flygtninge, som modtages i København, skulle tilbringe en periode i kommunens midlertidige modtagecenter. I denne periode afklarer kommunen, om de pågældende flygtninge har problemer, som gør, at de ikke kan bo i almindelig bolig. I boperioden på modtagecenteret introduceres flygtningen til en række samfundsfunktioner og lærer at benytte fx e-Boks mv. Det er en politisk målsætning for kommunen, at udflytningsparate flygtninge tilbydes en permanent bolig, når det er muligt.

Alle flygtninge tilbydes ved modtagelsen i kommunens midlertidige modtagecenter en helhedsorienteret mentor fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen. Mentoren taler samme sprog som flygtningene og hjælper dem med at falde til i de første måneder, fx med besøg i banken eller hos læge, offentlig transport og køb af rejsekort, oversættelse af breve. m.m. Herudover er alle flygtninge som udgangspunkt omfattet af et selvforsørgelses- og hjemrejseprogram med henblik på at få flygtningen i ordinær beskæftigelse inden for et år.

2. Boligsocial anvisning

Flygtninge er nye københavnere, og boliganvisning af flygtninge foregår efter de retningslinjer, som gælder for boligsocial anvisning i øvrigt. Det betyder, at kommunen forventer, at flygtningen kan klare sig i egen bolig, eventuelt med personalestøtte. Københavns Kommune har udviklet en liste over forhold, som altid vil være gennemgået med den enkelte, enten forud for udflytning til egen bolig eller i forbindelse med udflytningen.

3. Introduktion til at bo alment

Det er vigtigt, at de nye beboere bliver godt introduceret til at bo i en lejebolig i Danmark og til at bo i en almen boligafdeling. Kommunen og boligorganisationerne samarbejder derfor om at fastlægge en introduktionsindsats. Indsatsen skal være fleksibel i forhold til kompetencerne hos de enkelte flygtninge og i forhold til den bolig, de enkelte skal bo i. Eksempelvis er der en særlig introduktion til at bo i delebolig, jf. Bilag 9 om deleboliger til flygtninge.

Indsatsen kan bl.a. indeholde:

- 1) Introduktion til at bo i Danmark. Denne gennemføres som udgangspunkt i de midlertidige boliger forud for udflytning og omhandler bl.a. generelle vilkår om at bo til leje.

- 2) Introduktion til boligen. Ved indflytning tilknyttes kommunens boligrådgiver/mentor fx i forbindelse med indflytningssyn og sikrer sig, at de nye beboere bliver introduceret til den nye bolig og afdelingens ressourcepersoner. Det sikres, at introduktionen sker på et sprog, som flygtningen forstår.
- 3) Opfølgning efter behov. Mindst ét opfølgende besøg, hvor boligrådgiver/mentor sikrer sig, at de ny beboere fungerer i boligen på de aftalte vilkår. For de helt unge vil støtten kunne ydes af en social mentor, som er en særlig støtte, der gives til unge i deres første selvstændige bolig.

Indsatsen kan tilrettes løbende, hvis nye behov opstår. I arbejdet med introduktionsindsatsen vil parterne lade sig inspirere af erfaringer og materiale fra andre kommuner og lignende indsatser.

4. Flygtnings betalingssevne

Så længe flygtninge ikke er i arbejde, er deres økonomi sårbar. Københavns Kommune prioriterer indsatsen for at skaffe flygtninge et arbejde, så de får en bedre betalingssevne. Herudover samarbejder kommunens forvaltninger om at sikre, at flygtninge på selvforsørgelses- og hjemrejseydelse (SH-ydelse) kun anvises til en bolig, som de kan betale.

Der vil være husstandstyper, som ikke kan få et tilbud om permanent bolig uden at komme i arbejde.

Der har været særlig bekymring omkring flygtnings betalingssevne pga. den relativt lave SH-ydelse. Kommunen vil sikre, at der systematisk søges om alle relevante ydelser, når en flygtning overgår fra midlertidig til permanent bolig, fx:

- Indskudslån
- Boligstøtte
- § 34-ydelse
- Enkeltydelse til nødvendigt indbo.

Hvorvidt den enkelte flygtning kan opnå støtte under bestemmelserne, afhænger bl.a. af, om vedkommende er kommet i arbejde, af kontanthjælpsloftets konsekvenser m.v. Kommunen tager højde for hvilke ydelser, der kan opnås, i forbindelse med anvisningen.

Kommunen vil have særligt fokus på flygtninge, der sanktioneres efter beskæftigelsesreglerne, eller som varsles udsat. Kommunen indgår i videst muligt omfang aftale med de boliganviste flygtninge om, at kommunen administrerer huslejebetalingen. Forvaltningerne vil foreslå flygtninge, som modtager SH-ydelse, en administrationsordning, og vil bistå øvrige grupper med at tilmelde udgiften til betalingservice.

Støtte til de nye Københavnerne

Flygtninge, som anvises en bolig i Københavns Kommune, vil modtage støtte i samme omfang som boligsocialt anviste generelt. Kommunens muligheder for opsøgende støtte består af hhv. støtte fra Socialforvaltningen, hvis flygtningen har sociale problemstillinger, og støtte fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen i forhold til integration og tilknytning til arbejdsmarkedet.

Nedenfor gennemgås de støttetyper, som kan ydes til flygtninge. Støtten kan være forankret i forskellige forvaltninger. I tilfælde af problemer er indgangen til Københavns Kommune som altid kontaktpersonordningen, som sikrer, at besked om problemer går til de rette i kommunen.

Støttetype	Forvaltning	Kort jobbeskrivelse
Helhedsorienteret mentor	BIF	Hjælper flygtningen med at falde til de første måneder. Fx besøg i bank, hos læge, køb af transportkort, oversættelse af breve. Forløb varer typisk 3 måneder, men kan forlænges eller genoptages efter konkret vurdering.
Boligrådgiver	SOF	Opsøgende støtte ift. boligsociale problematikker. Bidrager med konfliktløsning og forbygger udsættelse. Introducerer til lokalområdet og er boligorganisationernes indgang til kommunen. Kortvarige forløb, som enten fører til, at borgeren klarer sig selv, eller til at det afklares hvilken varig støtte, der skal tilknyttes. Derudover er indslusning til egen bolig en kerneopgave for boligrådgiverne. Af samme årsag er også støtten til indslusning i deleboliger for flygtninge blevet forankret hos boligrådgiverne, i stedet for deleboligmentorerne. Det er dermed boligrådgiverne, som varetager introduktionsprogrammet for flygtninge i deleboliger. Dette indebærer bl.a. at understøtte fællesskabet i en delebolig, have kontakt med flygtningene før indflytning og bistå med udarbejdelse af interne husregler. Der er udarbejdet en særlig drejebog for samarbejdet om deleboliger, som også følges ift. flygtninge.
Familiekonsulent	SOF	Et tilbud om råd og vejledning til alle nyankomne flygtningefamilier med børn og til nyankomne uledsagede mindreårige og deres netværk. Fx vejledes der om: Økonomisk friplads, en aktiv fritid for børnene, familiens trivsel, forælderrollen og forventninger og normer i forbindelse med skole og daginstitution.

Støttetype	Forvaltning	Kort jobbeskrivelse
Støttekontaktperson (SKP)	SOF	Opsøgende støtte til borgere med sindslidelse og/eller misbrug. Sikrer brobygning til andre tilbud – såvel til anden støtte i hjemmet som til tilbud i lokalområdet.
Hjemmevejleder	SOF	Støtten kan fx bestå i oplæring, genoplæring eller vedligeholdelse af daglige færdigheder, støtte til struktur i dagligdagen samt støtte til udvikling af egne ressourcer og fremtidsmuligheder. Hjælpen kan ydes såvel individuelt som i grupper. Hjælpen ydes med et aktiverende og forebyggende sigte, hvor borgeren inddrages aktivt og herved får mulighed for at udvikle egne ressourcer.
Øvrig støtte til familien (herunder efterværn)	SOF	Hvis der opstår bekymring for samspillet i familien og/eller børnenes udvikling og adfærd, vurderer Socialforvaltningens Borgercenter Børn og Unge om og i så fald hvilken øvrig støtte, familien har brug for. I den sammenhæng vurderes det også, om den unge, der nærmer sig 18 år, har brug for et tilbud om efterværn i form af støtte til en god overgang til en selvstændig tilværelse som voksen. Efterværn kan bevilges til unge mellem 18 og 22 år og altid efter en konkret vurdering.

Bilag 9: Deleboliger til flygtninge

01-01-2024

Det aftales, at kommunen frem til 31. december 2027 kan benytte boliger som boligorganisationerne stiller til rådighed for boligsocial anvisning, til deleboliger til flygtninge.

Kommunen har mulighed for at anvise nyankomne enlige flygtninge til deleboliger, også dem, der på et senere tidspunkt opnår familiesammenføring. Hvis familiesammenføring realiseres, sikrer kommunen, at den samlede familie tilbydes anden bolig. Det er ikke hensigten, at en fælles flygtningebolig skal kunne rumme familiesammenførte familiemedlemmer.

Brugen af deleboligordningen er udfordret af lovgivningen på området, hvor krav og udgifter til brandgodkendelse af boligerne medfører væsentlige merudgifter. Som følge af vedtagelsen af ”Lov om omlægning af indsatsen mod hjemløshed, udvidelse af ordningen om udslusningsboliger og indretning af bofællesskaber mv.” fik kommunen fra 1. juli 2023 mulighed for at dække omkostninger til ombygning efter byggelovens bestemmelser, når en almen familiebolig skal indrettes til delebolig.

Ved aftalens udløb vil der som udgangspunkt ikke kunne ske genanvisning af deleboliger. I stedet skal de afvikles i takt med fraflytningen, som aftalt i drejebogen om deleboliger.

Parterne er enige om, at nyankomne flygtninge skal gennemgå en særlig visitation i forhold til deleboliger, og at der vil være tilknyttet støtte fra boligrådgivere, som skal forebygge konflikter både internt i boligen og i forhold til naboer. I forbindelse med indflytning i permanent bolig vil Socialforvaltningen give samme introduktionsforløb til at bo i almen bolig, som til flygtninge, der får tilbud selvstændig bolig, jf. bilag 8 (det generelle flygtningebilag).

Kommunen forpligter sig til at sikre, at der ikke sker en koncentration af deleboliger i særlige afdelinger. Samtidig kan deleboliger kun oprettes i afdelinger der er indplaceret på afdelingstrappens trin 1. Parterne laver årligt i fællesskab en fordeling af de 50 forventede pladser for organisationer med boligafdelinger på trin 1. Fordelingen laves af Udlejningsgruppen, og sker på baggrund af foregående års tal for anviste boliger pr. organisation og forelægges for SAF.

Københavns Kommune får mulighed for samlet set at kunne anvise 50 personer til et værelse i fælles flygtningebolig pr. år i aftaleperioden. Genudlejninger af ledige værelser i eksisterende deleboliger tælles med i opgørelsen.

Københavns Kommune og BL 1. kreds har i fællesskab udviklet en drejebog om deleboliger. Denne opdateres ved denne aftales opstart, så den afspejler, at nye deleboliger alene kan oprettes til nyankomne flygtninge.

Den videre brug af ordningen følges løbende af Samarbejdsforum, se bilag 16 om Baseline, nøgletal og særlige fokuspunkter.

Bilag 10: Udslusningsboliger (boliger med midlertidigt kommunalt tilskud)

01-01-2024

I almenboliglovens § 63 gives mulighed for at etablere udslusningsboliger for borgere i almene familie- ungdoms- og ældreboliger. Udslusningsboligerne udvælges af kommunen blandt de boliger, som er stillet til rådighed af de almene boligorganisationer til boligsocial anvisning, men som ikke kan benyttes, fordi huslejeniveauet ikke matcher ansøgenes betalingsevne. Der er dermed ikke tale om en udvidelse af antallet af boliger, som kommunen får stillet til rådighed, men med huslejetilskuddet forventes det, at kommunen i højere grad kan benytte de boliger, som bliver stillet til rådighed. Målgruppen for boligsocial anvisning udvides ikke.

Når kommunen benytter ungdomsboliger som udslusningsboliger, anvises de til unge i målgruppen for ungdomsboliger, jf. rammeaftalen om udlejning og anvisning. I ungdomsboliger gennemfører boligorganisationerne en studiekontrol mindst én gang om året. Ved denne kontrol skal den unge leve op til de kriterier, de er anvist efter. Det betyder, at en anvist ung kan blive boende, hvis kommunen attesterer, at den unge fortsat lever op til de kriterier, den unge er anvist efter.

Målgruppen for udslusningsboliger er borgere, der opfylder Københavns Kommunes boligsociale kriterier og hvor kommunen vurderer, at borgeren kan forbedre sit indtægtsgrundlag i løbet af to til fem år, ved fx beskæftigelse, uddannelse eller afklaring til anden varig ydelse (fx job eller førtidspension). Ud over det økonomiske tilskud forventer kommunen, at de anviste borgere vil modtage bostøtte fra Socialforvaltningen samt en indsats fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen ift. at komme i beskæftigelse, uddannelse eller blive afklaret og modtage anden varig ydelse. Hermed kan borgeren efter tilskudsperiodens udløb fastholde boligen på ordinære vilkår og til almindelig husleje.

Socialforvaltningen tager det første år, borger bor i en udslusningsbolig, kontakt til borgeren minimum hver tredje måned med henblik på at lave en socialfaglig opfølgning med borgeren. Dette sker uanset om borgeren modtager støtte eller ej. Opfølgningssmøderne tilrettelægges i samarbejde med Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, så kommunen sikrer, at borgernes planer i de to forvaltninger er koordineret ift. både at forbedre borgerens sociale og beskæftigelsesmæssige situation. Efter det første år tager Socialforvaltningen kontakt til borgeren minimum hver sjette måned. 12 måneder inden huslejetilskuddet ophører, foretager kommunen den første vurdering af, om det fortsat er realistisk, at borgeren kan forblive i boligen, og om tilskudsperioden skal forlænges. I resten af huslejetilskudsperioden foretager kommunen opfølgninger på denne vurdering hver tredje måned. Hvis Socialforvaltningen ikke konstaterer tilstrækkelig forbedring af borgerens betalingsevne og situation generelt, vil kommunen tilbyde borgeren en anden boligløsning. For borgere, hvor kommunen forventer, at de overtager deres udslusningsbolig inden for to år, foretager kommunen opfølgninger gennem hele perioden hver tredje måned.

Københavns Kommune og BL's 1. kreds har i fællesskab udarbejdet en drejebog, der beskriver målgruppen for og samarbejdet omkring anvendelsen af udslusningsboliger. Hvis der sker ændringer i lovgrundlaget for udslusningsboliger, eller hvis der opstår nye spørgsmål og problemstillinger, vil drejebogen blive opdateret med løsninger og afklaringer af arbejdsgruppen om anvisning og udlejning. Ændringerne godkendes i Samarbejdsforum.

I udslusningsperioden kan følgende bestemmelser i almenlejeloven fraviges med kommunens godkendelse jf. i lov om leje af almene boliger § 4, stk. 3:

- § 37 b om kollektiv råderet om individuelle moderniseringer
- § 39 om lejers ret til at foretage forbedringer af boligen
- § 40 om udlejers mulighed for at tillade lejer at foretage ændringer i boligen
- kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre
- § 79, stk. 2 om, at lejer ikke uden udlejers samtykke kan overgive brugsretten til andre
- § 85 om udlejers mulighed for opsigelse
- § 88 om erstatningsbolig, hvis ejendommen skal nedrives.

Herudover kan følgende bestemmelser i udlejningsbekendtgørelsen fraviges i udslusningsperioden med kommunens godkendelse, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 8:

- § 6 om boliggarantibevis
- § 7 om fortrinsret til overtagelse af anden bolig i boligorganisationen.

Parterne aftaler, at alle bestemmelser fraviges, og boligorganisationerne skal sikre, at dette fremgår af lejekontrakterne. Det betyder konkret, at kommunen har mulighed for at bede om opsigelse af en borger mod at stille en anden boligløsning til rådighed fra opsigelsesdagen.

Bilag 11: Tilskudsboliger (boliger med midlertidigt statsligt huslejetilskud)

01-01-2024

Regler og vilkår for anvendelse af tilskud fra den statslige ”Pulje til midlertidigt tilskud til nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne” er beskrevet i almenboliglovens § 98 f. Bestemmelsen blev tilføjet med lovforslaget ”Etablering af fonden for blandede byer og anvendelse af fondens midler og Landsbyggefondens driftsstøtte m.v.”, som trådte i kraft den 1. juli 2022. Kommunen udvælger tilskudsboligerne blandt de boliger, som de almene boligorganisationer stiller til rådighed for boligsocial anvisning, men som ikke kan benyttes, fordi huslejeniveauet ikke matcher ansøgenes betalingsevne. Der er dermed ikke tale om en udvidelse af antallet af boliger, som kommunen får stillet til rådighed, men med huslejetilskuddet forventes det, at kommunen i højere grad kan benytte de boliger, som boligorganisationerne stiller til rådighed. Målgruppen for boligsocial anvisning udvides ikke.

Målgruppen for tilskudsboliger er borgere, der opfylder Københavns Kommunes boligsociale kriterier, og hvor kommunen vurderer, at borgeren kan forbedre sit indtægtsgrundlag i løbet af fem til ni år, ved fx beskæftigelse, uddannelse eller afklaring til anden varig ydelse (fx flexjob eller førtidspension). Kommunen forventer, at de anviste borgere ud over det økonomiske tilskud vil modtage støtte fra Socialforvaltningen samt en indsats fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen ift. at komme i beskæftigelse, uddannelse eller blive afklaret og modtage anden varig ydelse. Målet med tilskudsboligen er, at borgeren i løbet af huslejetilskudsperioden kommer i beskæftigelse, uddannelse eller på anden vis opnår en forbedret bo- og betalingsevne, så borgeren efter huslejetilskudsperiodens udløb kan fastholde boligen på ordinære vilkår og til almindelig husleje.

Socialforvaltningen tager, det første år borger bor i en tilskudsbolig, kontakt til borgeren minimum hver tredje måned med henblik på at lave en socialfaglig opfølgning med borgeren. Dette uanset om borgeren modtager støtte eller ej. Opfølgningsmøderne tilrettelægges i samarbejde med Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, så forvaltningerne sikrer, at borgernes planer i de to forvaltninger er koordineret ift. både at forbedre borgerens sociale og beskæftigelsesmæssige situation. Efter det første år tager Socialforvaltningen kontakt til borgeren minimum hver sjette måned. Tolv måneder inden huslejetilskuddet første gang nedtrappes, foretager kommunen første vurdering af, om det fortsat er realistisk, at borgeren kan forblive i boligen. Kommunen foretager vurderingen igen, tolv måneder inden huslejetilskuddet ophører, og igen seks måneder inden udløb af huslejetilskuddet. Hvis Socialforvaltningen ikke konstaterer tilstrækkelig forbedring af borgerens betalingsevne og situation generelt, vil kommunen tilbyde borgeren en anden boligtype.

Københavns Kommune og BL 1. kreds har i fællesskab udarbejdet en drejebog, der beskriver målgruppen for og samarbejdet omkring anvendelsen af tilskudsboliger. Hvis der sker ændringer i lovgrundlaget for

tilskudsboliger, eller hvis der opstår nye spørgsmål og problemstillinger, vil drejebogen blive opdateret med løsninger og afklaringer af arbejdsgruppen for anvisning og udlejning. Ændringerne godkendes i SAF.



Bilag 12: Fælles rammer for aftaler om udlejning af nye almene familieboliger i bofællesskaber

01-01-2024

Ved etablering af nye bofællesskaber skal kommunen og boligorganisationen indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 51 a. Aftaler skal indgås med udgangspunkt i denne aftaleskabelon, som kan justeres afhængig af målgruppe og lokale ønsker og behov. Skabelonen afspejler følgende overvejelser:

Ansvarsfordeling – boligorganisation/bofællesskab:

- Boligorganisationen står som garant for en åben og gennemsigtig proces for boligtildeling m.v.
- Boligorganisationen fører ventelisten med godkendte ansøgere til det enkelte bofællesskab.
- Et ventelisteudvalg med repræsentanter fra bofællesskabet og boligorganisationen, hvor sidstnævntes repræsentant ikke selv bor i bofællesskabet, skal godkende ansøgninger om optagelse på ventelisten. Afslag kan påklages til boligorganisationen.

Generelt om udlejningskriterier:

- Udlejningskriterierne skal være objektive – de må ikke være uklare og åbne for subjektiv fortolkning.
- Udlejningskriterierne bør have en vis generel karakter for ikke at begrænse målgruppen unødigt. Udlejningskriterierne skal være med til at sikre, at bofællesskabet ikke kun er tilgængeligt for en snæver personkreds.
- Udlejningskriterierne skal være sagligt begrundede.
- Udlejningskriterierne kan have til formål at tilgodese særlige målgrupper eller sikre en blandet beboersammensætning og et velfungerende fællesskab.
- Udlejningskriterierne skal være et proportionalt middel til at opnå formålet.
- Udlejningskriterierne kan tilgodese særlige målgrupper, som har svært ved at finde en passende bolig på almindelige vilkår.
- Udlejningskriterierne skal afspejle bofællesskabets overordnede formål og have fokus på bofællesskabets fælles aktiviteter.
- Udlejningskriterierne skal respektere både internationale aftaler og konventioner om racediskrimination og menneskerettigheder, som Danmark har ratificeret, og nationale regler om forbud mod diskrimination pga. race, køn, religion, politisk overbevisning m.v.

Eksempler på lovlige kriterier:

- Ledige boliger kan skiftevis tilbydes personer under 65 år og personer i aldersgruppen 65+ år.

- Afhængigt af målgruppe kan der ske opdeling af ventelisten i andre aldersgrupper.
- Afhængigt af målgruppe og boligtyper kan ventelisten opdeles efter husstandstype – enlige, par, familier med og uden børn mv.
- Boligsøgende, der har deltaget i mindst ét fælles arrangement arrangeret af bofællesskabet inden for det seneste år, kan opnå fortrinsret på ventelisten forud for andre.

Procedure ved førstegangsudlejning

Boligorganisationen har mulighed for at give initiativtagere m.v. en særlig fortrinsret, så bofællesskabet kommer godt fra start.

Procedure ved genudlejning af ledige boliger

Proceduren giver mulighed for en gensidig forventningsafstemning mellem boligsøgende og beboere i bofællesskabet, så der er større sikkerhed for, at nye indflyttere aktivt har tilvalgt fællesskabet og vil bakke op om fælles aktiviteter m.v. Udlejningen vil stadig skulle ske under hensyntagen til aftalte kriterier og anciennitetsprincippet.

Processen er karakteriseret ved:

- at boligorganisationen sørger for, at boligsøgende på en let tilgængelig måde via boligorganisationens hjemmeside og DanmarkBoliig.dk kan finde oplysninger om mulighederne for at få en bolig i bofællesskabet.
- at boligorganisationen via udsendelse af nyhedsbreve, som alle med interesse i at bo i et bofællesskab kan abonnere på, informerer om afholdelse af informationsmøder m.v.
- at ansøgere aktivt skal møde op til et informationsmøde arrangeret af bofællesskabet med henblik på gensidig forventningsafstemning, før de kan søge optagelse på ventelisten.
- at ventelisten kan lukkes, når den omfatter et tilstrækkeligt antal boligsøgende inden for de forskellige ansøgergrupper.
- at ansøgning om optagelse på ventelisten kan ske ved udfyldelse af et ansøgningsskema, hvorpå ansøger erklærer at være indstillet på at indgå i et socialt fællesskab og deltage i fælles aktiviteter m.v.
- at ansøger skal godkendes af et ventelisteudvalg.
- at ventelisten består af et passende antal ansøgere, der er godkendt af ventelisteudvalget og kan modtage boligtilbud.
- at ansøgere på ventelisten forventes at deltage i bofællesskabets fællesarrangementer og herved kan få fortrinsret til ledige boliger.
- at boligorganisationen skal sikre, at tildelingen af ledige boliger sker i henhold til anciennitetsprincippet og aftalte kriterier.

- at bofællesskabet ikke har direkte indflydelse på udlejning af den enkelte bolig.

Boligsocial anvisning

Som udgangspunkt har kommunen sædvanlig anvisningsret til de boliger, der indgår i bofællesskabet. Boligsocial anvisning skal ske under hensyntagen til, at der er tale om et bofællesskab. Socialforvaltningen formidler et indledende møde mellem ventelisteudvalget og den borger, som forvaltningen påtænker at anvise en bolig, med henblik på gensidig forventningsafstemning inden anvisningen effektueres, herunder afklaring af borgerens eventuelle behov for særlig støtte.

Kommunens anvisningsret vil evt. kunne suspenderes ved aftale mod compensation efter nærmere forhandling mellem Socialforvaltningen og boligorganisationen.

Bofællesskaber med 100 % kommunal anvisning

Bofællesskaber, der er etableret af Socialforvaltningen eller Sundheds- og Omsorgsforvaltningen for at tilgodese særlige målgrupper, vil ikke være omfattet af de fælles rammer for aftaler om udlejning af nye almene familieboliger i bofællesskaber.

Aftaleskabelon til brug ved indgåelse af aftaler om udlejning af familieboliger i bofællesskaber

Skabelonen tager udgangspunkt i de ovenfor skitserede fælles rammer for aftaler om udlejning af nye almene familiebolig-bofællesskaber.

Aftale i henhold til almenboliglovens § 51 a om udlejning af boligerne i **Bofællesskabet [NAVN]**.

Boligorganisation:
 Boligafdeling (nr. og navn):
 Adresse:
 Antal boliger: fx i alt, heraf 1-rums, 2-rums.....
 Fælles boligareal:
 Ibrugtagning

1. Åbenhed og gennemsigtighed om adgangen til at få en bolig i bofællesskabet

[Boligorganisationen] sørger for, at boligsøgende på en let tilgængelig måde via [Boligorganisationens] hjemmeside og DanmarkBolig.dk kan finde oplysninger om mulighederne for at få en bolig i bofællesskabet, herunder oplysninger om boligernes størrelse og indretning samt udlejningskriterier, ventetid samt krav om samtaler og deltagelse i fælles aktiviteter m.v., jf. nedenfor.

2. Målgruppe og værdigrundlag

Målgruppen er [fx seniorer i aldersgruppen [X år plus] uden hjemmeboende børn], som har et ønske om at indgå i et socialt fællesskab, hvor beboerne mødes om fælles aktiviteter.

Det sociale fællesskab bygger på tryghed og godt naboskab.

Bofællesskabets beboere forventes at have en positiv tilgang til at deltage i fællesskabet.

Kerneverdierne er gensidig respekt, åbenhed og tolerance.

3. Førstegangsudlejning

Udvælgelsesprocessen for de første beboere til familiebolig-bofællesskabet er beskrevet i [bilag 2] til nærværende aftale.

4. Optagelse af nye beboere i bofællesskabet ved genudlejning

[Boligorganisationen] fører ventelisten. [Boligorganisationen] kan beslutte at lukke ventelisten, når den vurderes lang nok – med alle målgrupper repræsenteret – til at sikre hurtig genudlejning af en ledig bolig.

Når ventelisten er åben, informerer [Boligorganisationen] i nyhedsbreve om afholdelse af informationsmøde, som bofællesskabet arrangerer, og vilkårene for at blive optaget på venteliste, jf. nedenfor. Boligorganisationen kan

i den forbindelse vælge efter behov at annoncere efter specifikke målgrupper, som aktuelt mangler på ventelisten.

For at opnå placering på ventelisten skal den boligsøgende udfylde et ansøgningsskema og – efter at have deltaget i et informationsmøde – godkendes af bofællesskabets ventelisteudvalg.

4.1 Ansøgningsskema

Ansøgerne skal udfylde et ansøgningsskema med kontaktinformationer og oplysninger om ønsket boligtype, som sendes til boligorganisationen.

Ansøgerne bekræfter med deres underskrift på ansøgningsskemaet, at de er indstillet på at indgå i et socialt fællesskab og deltage i fælles aktiviteter, samt at de er selvhjulpne (evt. med ekstern hjælp fra hjemmeplejen eller lignende).

Boligorganisationen videreformidler modtagne ansøgningsskemaer til ventelisteudvalget.

4.2 Ventelisteudvalg

Ventelisteudvalget består af to beboere udpeget af bofællesskabet og en repræsentant for boligorganisationen, der ikke bor i bofællesskabet.

[Antal og fordeling mellem bofællesskabets repræsentanter og øvrige parter er ikke udtømmende beskrevet, men udvalget må ikke udelukkende bestå af beboere i bofællesskabet]

Ventelisteudvalgets rolle er at behandle ansøgninger i forbindelse med optagelse på ventelisten samt at stå for den nødvendige dialog med boligorganisationen herom.

Boligorganisationen påser, at ventelisteudvalget udfører sit hverv i overensstemmelse med denne aftale.

4.3 Informationsmøde for boligsøgende, der har vist interesse for bofællesskabet

Deltagelse i informationsmødet er en betingelse for at blive optaget på ventelisten, med mindre anden aftale indgås med bofællesskabet.

Emner på informationsmødet kan være:

- Rundvisning i bofællesskabet
- Fællesmøde, hvor der fortælles om bofællesskabet
- Gennemgang og drøftelse af bofællesskabets formål, husorden og værdigrundlag
- Fælles aktiviteter i bofællesskabet

- Samtaler mellem ventelisteudvalget og ansøgere bl.a. med baggrund i udfyldte ansøgerskemaer, jf. pkt. pkt. 4.1 ovenfor (skemaet kan ikke i sig selv diskvalificere en ansøger).

4.4 Optagelse på ventelisten

Efter informationsmødet og samtale med de boligsøgende meddeler ventelisteudvalget boligorganisationen hvem af ansøgerne, der kan optages på ventelisten.

Ventelisteudvalget skal tilstræbe en bred repræsentation på ventelisten af alle relevante målgrupper, jf. pkt. 5 nedenfor om kriterier, der kan give fortrinsret på ventelisten. [I seniorbofællesskaber skal der fx både være ansøgere under 65 år og ansøgere i aldersgruppen 65+. I andre bofællesskaber kan det være relevant, at både par og enlige er repræsenteret på ventelisten.]

Boligsøgende skal være bekendt med og ønske at efterleve bofællesskabets formål, husorden og værdigrundlag.

Boligorganisationen sender brev til ansøgerne om godkendelsen og opkræver opskrivningsgebyr. Når det er betalt, får ansøgeren oplyst sit venteliste-nummer. Ud over opskrivningsgebyret betaler ansøgeren et årligt ajourføringsgebyr.

Ansøgere, som ikke får godkendt deres ansøgning om optagelse på ventelisten, skal have et skriftligt og begrundet afslag. Afslag kan fx være begrundet i et ønske om at sikre en bred aldersfordeling, jf. ovenfor. Ventelisteudvalget sender godkendelse/afslag til ansøgeren med kopi til boligorganisationen. Det skal fremgå af et evt. afslag, at det kan påklages til boligorganisationen inden for en frist på to uger.

Boligorganisationen fremsender en evt. klage til ventelisteudvalget til udtalelse. Fastholder ventelisteudvalget afslaget, træffer boligorganisationen afgørelse i sagen.

4.5 Fælles arrangementer for ansøgere på ventelisten

Bofællesskabet inviterer ansøgere på ventelisten til et eller flere fælles arrangementer i løbet af året med henblik på, at såvel bofællesskab som ansøgere får afstemt forventninger.

Ønsker en ansøger på ventelisten ikke at være aktivt boligsøgende, kan ansøgningen stilles i bero, og ancienniteten på ventelisten bevares uændret.

5. Kriterier for udlejning

Ledige boliger i bofællesskabet udlejes efter de aftalte kriterier, som oplistes nedenfor.

Alle boligsøgende skal ved indflytning opfylde de aftalte kriterier. Opfylder flere boligsøgende på ventelisten de samme kriterier, udlejes til den ansøger, der har længst anciennitet.

[Særligt for seniorbofællesskaber:

- Ansøgere skal være fyldt [X] år.
- Ansøgere må ikke have hjemmeboende børn.
- Ansøgere, der har deltaget i mindst et fælles arrangement inden for det seneste år, eller har meldt afbud med gyldig grund, har fortrinsret.
- Ledige boliger tilbydes skiftevis personer under 65 år og personer i aldersgruppen 65+ år (andelen kan variere efter behov og fastsættes for fire år ad gangen).
- [Mulighed for at give fortrin til enlige eller par afhængig af boligtype].

Øvrige bofællesskaber:

- Ansøgere, der har deltaget i mindst et fælles arrangement inden for det seneste år, eller har meldt afbud med gyldig grund, har fortrinsret
- Ledige boliger tilbydes skiftevis til forskellige ansøgergrupper (andelen kan variere efter behov og fastsættes for fire år ad gangen).
- Der kan gives fortrinsret for enlige til mindre boliger (fx 1-rums/ x m²)
- Der kan gives fortrinsret for par og børnefamilier til større boliger (specificeres)
- [Der kan opstilles kriterier, der modsvarer de i rammeaftalen om udlejning fastlagte fleksible udlejningskriterier om arbejde, uddannelse m.v.]

6. Bytte

Ved bytte skal den boligsøgende, der ønsker at bytte sig ind, jf. almenlejelovens § 69, stk. 6, opfylde betingelser for at blive optaget på ventelisten, jf. pkt. 4.4.

Interne ansøgere fra bofællesskabet skal ikke godkendes af ventelisteudvalget for at bytte bolig.

Interne ansøgere fra andre afdelinger i boligorganisationen, evt. andre afdelinger tilknyttet en fællesventeliste, og eksterne ansøgere skal godkendes af ventelisteudvalget for at bytte bolig med en beboer i bofællesskabet.

[7. Boliggarantibevis

Beboere, der fraflytter bofællesskabet, kan købe et boliggarantibevis, der gælder i tre år. En ny godkendelse af ventelisteudvalget er ikke nødvendig, da beboeren allerede er godkendt før tidligere indflytning.

Denne ret gælder så længe, som boligorganisationen opretholder beslutningen om at tilbyde beboerne i boligorganisationen at købe et boliggarantibevis ved fraflytning.]

8. Fremleje og delfremleje

Ved fremleje af hele boligen skal fremlejetager godkendes af ventelisteudvalget jf. almenlejelovens § 65, stk. 5.

Lejeren har ret til at fremleje højst halvdelen af boligens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i boligen, må ikke overstige antallet af beboelsesrum jf. almenlejelovens § 64, stk. 1.

9. Boligsocial anvisning

Socialforvaltningen har anvisningsret til hver tredje ledige bolig i bofællesskabet/afdelingen.

Boligsocial anvisning skal ske under hensyntagen til, at der er tale om et bofællesskab, ligesom de anviste skal opfylde de udlejningskriterier, der i øvrigt gælder for bofællesskabet. Socialforvaltningen formidler et indledende møde mellem ventelisteudvalget og borgeren.

[Tekst ved afkald på anvisningsret:

Socialforvaltningen kan konkret give afkald på anvisningsretten til hver tredje ledige bolig i en periode mod kompensation i andre afdelinger.]

10. Udlejning til interne ansøgere

[Hvis boligorganisationen har besluttet intern oprykning, foreslås følgende afsnit indsat:

Interne ansøgere, der allerede bor i bofællesskabet, skal ikke godkendes igen for at komme på ventelisten. Alle øvrige interne ansøgere skal godkendes af ventelisteudvalget og i samme omfang som eksterne ansøgere opfylde kriterierne ved indflytning.

Ansøgere, der afgiver en anden bolig i bofællesskabet, har fortrinsret til en ledigbleven bolig frem for øvrige interne og eksterne ansøgere på ventelisten.

Ansøgere, der afgiver en bolig uden for bofællesskabet, men inden for samme boligorganisation, har fortrinsret på ventelisten frem for eksterne ansøgere, der ikke bor i boligorganisationen.]

11. Øvrige bestemmelser

Bofællesskabet forpligter sig til at tage hånd om at integrere nye beboere socialt i bofællesskabet.

Aftalen evalueres i 2026/27 med henblik på evt. justeringer i en ny aftaleperiode.

København, den

XXXXXXXX

Boligorganisationen

København, den

XXXXXXXX

Københavns Kommune,
Teknik- og Miljøforvaltningen

XXXXXXXX

Københavns Kommune,
Socialforvaltningen

Bilag 13: Kontaktpersonordningen

01-01-2024

Kontaktpersonordningen udgør en del af det boligsociale samarbejde mellem boligorganisationerne og Københavns Kommune, som er med til at fremme trivslen i de københavnske bolig- og lokalområder – også for de mest udsatte grupper.

Ordningen giver én direkte indgang for kontaktpersoner i boligområderne til kommunen. På den måde fungerer kontaktpersonordningen som bindeled mellem den enkelte boligafdeling og Bolig- og Beskæftigelsesenheden i Socialforvaltningen. Ordningen skal også bidrage til en hurtigere og mere smidig sagsgang.

Kommunen sikrer, at de beskeder, som boligorganisationernes kontaktpersoner afgiver til boligrådgiverne som led i kontaktpersonordningen, viderefremmes til rette enhed og bostøtte, uanset om denne skal findes internt i kommunen eller i regi af Region Hovedstaden (psykiatrien).

På Københavns Kommunes hjemmeside om kontaktpersonordningen findes de direkte kontaktoplysninger (telefonnumre og mailadresser).

Boligorganisationerne skal sørge for at udpege kontaktpersoner i boligafdelingerne. Det er typisk ejendomsfunktionærer eller medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Kontaktpersonens opgave er at være bindeled mellem boligafdelingen og kommunens boligrådgivere, som har mulighed for at støtte beboere med behov for dette.

Ansatte i kommunen har tavshedspligt ifølge forvaltningsloven. Det betyder, at kommunens medarbejdere ikke må komme med konkrete tilbagemeldinger omkring en sags videre forløb. Ved henvendelse per mail vil kommunen sende en kvitteringsmail om, at henvendelsen er modtaget. Hvis henvendelsen er lagt som telefonbesked, ringer boligrådgiveren tilbage og bekræfter, at den er modtaget.

Hvis der er tale om forhold som gentager sig, kan der derfor være behov for at kontaktpersoner – også med korte mellemrum – kontakter kommunens boligrådgivere.

Bilag 14: Frister ved boligsocial anvisning og udlejning

01-01-2024

Boligorganisationen meddeler hurtigst muligt kommunen oplysninger om ledige lejemål, som stilles til rådighed for boligsocial anvisning.

Kommunen skal have en frist på én kalendermåned fra modtagelse af lejemål til indflytning. Kommunen accepterer boliger, som indkommer den 2. eller den 16. i en måned, som indkommet i rette tid, så boligorganisationerne kan nå at indsende lejemål, som er opsagt den 1. eller 15. efter almindelig kontortid.

I tilfælde af at en bolig indsendes med kortere frist til indflytning, hæfter kommunen først for tomgangsleje efter den første kalendermåned – minus en dag – dvs. regnet fra den 2. eller 16. hverdag i en given måned.

Boligorganisationerne skal have en frist på mindst 14 dage fra kommunens anvisning af borgeren til indflytningsdato, med henblik på at udforme lejekontrakt m.v.

Anvise kommunen en borger med kortere frist, kan boligorganisationen rykke indflytningsdatoen. Kommunen hæfter for tomgangslejen i perioden.

Kommunen bliver ikke forpligtet økonomisk i forhold til tomgangsleje, hvis lejemål returneres inden for fem hverdage.

Hvis kommunen returnerer en bolig efter fem hverdage, kan kommunen potentielt hæfte for en tomgangsleje i op til tre måneder regnet fra returneringsdatoen. Dette svarer til det almindelige lejeretlige opsigelsesvarsel og forudsætter, at boligen har stået tom i perioden. Boligorganisationen har dog pligt til at søge at udleje returnerede boliger hurtigst muligt.

Bilag 15. Baseline, nøgletal og særlige fokuspunkter

01-01-2024

1. Baseline

Staten udpegede pr. 1. december 2022:

- 1 omdannelsesområde (som samtidigt var på listen over parallelsamfund og listen over udsatte områder), som bestod af 1 afdeling med ca. 560 boliger.
- 13 forebyggelsesområder, som bestod af i alt 38 afdelinger med ca. 13.400 boliger.

Disse er alle del af områdetrappen.

Afdelingstrappen forventes at få følgende fordeling¹:

- Trin 4: 16 afdelinger/ 3324 boliger
- Trin 3: 21 afdelinger/ 4202 boliger
- Trin 2: 20 afdelinger/ 3968 boliger
- Trin 1: 307 afdelinger/ 27.253 boliger.

Boligorganisationerne har indberettet, at der i 2022 blev udlejet Ca. 4.400 ledige familieboliger, som fordeler sig således på udlejningstyper:

- Fleksibel udlejning ca. 15 %
- Venteliste i øvrigt ca. 48 %
- Boligsocial anvisning ca. 17 %
- Andet ca. 20 %

Boligorganisationernes indberetninger er ikke kvalitetssikret.

Kommunen har registreret, at 704² husstande blev anvist af kommunen (tallet er inklusive ungdomsboliger).

I 2022 var der i Københavns Kommune ifølge Landsbyggefondens opgørelser:

- 1.554 almene familieboliger med et huslejeniveau på under 3.500 kr.
- 13.695 almene familieboliger med et huslejeniveau på mellem 3.500-5.000 kr.
- Knap 2.262 almene ungdomsboliger med en husleje på højst 3.500 kr.
- Der tages udgangspunkt i en fraflytningsprocent på tværs af alle familieboliger på 9,5 %

I 2022 var der følgende tal for den boligsociale anvisning:

- Kommunen anviste 704 husstande med påtrængende boligsociale behov til en bolig.
- 1.292 husstande blev indstillet til bolig via den boligsociale anvisning.

¹ Ud fra 2021-data. Endelig fordeling sker pga. 2022-data

² Tallet kan være påvirket af overgangen til nyt IT-system i kommunens boliganvisning i 2. halvår af 2022.

- Den gennemsnitlige ventetid på en bolig gennem den boligsociale anvisning var 302³ dage.

Kommunen forventer, at et tilsvarende antal husstande i målgruppen for boligsocial anvisning vil have behov for hjælp til at få en bolig i 2024. Forsøg med nye boligtyper til anvisning indgår også i opgørelsen, også i tilfælde, hvor den nye boligtype er et midlertidigt tilbud.

Kommunen har en overordnet målsætning om, at boligsituationen for socialt udsatte borgere ikke må forværres. Det er endvidere en målsætning, at Socialforvaltningen i aftaleperioden i højere grad kan anvende de boliger, der stilles til rådighed for boligsocial anvisning, end det var tilfældet i 2022.

Kommunens behov for husning af flygtninge har varieret meget, primært pga. konflikten i Ukraine. Alene på baggrund af de ca. 2.900 fordrevne ukrainere, som blev visiteret til København i 2022, forventes der at være behov for husning af ca. 1.700 husstande. Kommunen huser dog mange flygtninge via midlertidige boliger.

Kontaktpersonordningen:

- Københavns Kommune modtog i 2022 1.229 henvendelser, der førte til en boligrådgiversag i kontaktpersonordningen.
- Heraf kom 41 % af henvendelserne fra kontaktpersonordningen, mens 10 pct.% kom fra en region eller fra politiet, 48 % kom fra kommunen selv, og 1 % kom andre steder fra.

2. Nøgletal

Der er aftalt nedenstående nøgletalsmålinger for aftalen. Hvor andet ikke fremgår, sker målingerne som årlige opgørelser til Samarbejdsforum.

Områdetrappe og afdelingstrappe

- Antallet af afdelinger og områder på listen over udsatte områder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder), dvs. antallet af områder, som udpeges på disse lister af ministeriet hvert år 1. december.
- Antallet af afdelinger og områder på listen over forebyggelsesområder, som udpeges af ministeriet hvert år 1. december
- Antal af afdelinger/antal af boliger i områder med mindre end 1.000 beboere indplaceret på afdelingstrappens 4 trin (opgøres som led i midtvejsevaluering og omkategorisering midtvejs af kommunen pga. opdaterede nøgletal samt ved slutevaluering)
- På afdelingstrappens trin 1 og 2 opgøres det årligt, om den realiserede anvisning i de enkelte afdelinger udgør mere end hver 3. ledige bolig. Skulle det være tilfældet, kan de konkrete

³ Tallet kan være påvirket af overgangen til nyt IT-system i kommunens boliganvisning i 2. halvår af 2022.

afdelinger med SAF's tilslutning fritages for den ekstra anvisning, der er på trin 1 og 2.

- På afdelingstrappens trin 1 opgøres det ved midtvejsevalueringen, om de afdelinger, der er identificeret på forhånd med risiko for realiseret anvisning til mere end hver 3. ledige bolig, har haft behov for at udnytte ordningen om at holde genhusningsboligen tilbage fra kommunal anvisning. Det vurderes samtidig, om det er relevant at inddrage andre afdelinger i ordningen.

Ventelisteudlejning

- Antallet af boliger, der er udlejet efter kriterier om fleksibel udlejning
- Antallet af boliger, der er udlejet efter almindelig venteliste
- Antallet af boliger, der er udlejet efter andre redskaber (intern oprykning, boliggarantibevis, bytte etc.).

Boligsocial anvisning, herunder anvisning af flygtninge

- Antallet af de forskellige boligtyper (familieboliger, ungdomsboliger mv.) stillet til rådighed for kommunens anvisning, som er anvist eller returneret på afdelingsniveau og organisationsniveau.
- Den gennemsnitlige ventetid for kommunalt anviste med en lav betalingsevne.
- Den samlede andel anviste beboere på afdelings- og boligorganisationsniveau. Disse data indsamles af BL 1. kreds ved midtvejsevaluering og slutevaluering. Hvis en organisation ikke kan fremskaffe data, kan kommunen oplyse data for anviste fra og med 1. januar 2009.
- Antallet af beboere, der modtager bostøtte, som hjælper dem til at indgå i et almindeligt boligmiljø og understøtter, at beboersammensætningen bliver socialt bæredygtig.
 - o Herunder antallet af henvendelser i kontaktpersonordningen, og hvordan der er fulgt op på disse.
- Antallet af anvisninger i forebyggelsesområder og udsatte områder, herunder antallet af anvisninger, som sker efter almenboliglovens § 59, stk. 9.
- Fælles overblik over videreførte "gamle" aftaler

Udsættelser

- Antallet af gennemførte udsættelser og antallet af varslede udsættelser.
- Antallet af underretninger om restancer inden for det første år fra anvisning.

3. Særlige fokuspunkter for denne aftale

Foruden ovenstående nøgletal er der en række særlige fokuspunkter for aftalen, som parterne vil have ekstra opmærksomhed på i den kommende aftaleperiode:

Midtvejsstatus på Udlejningsmodellen

Der sker et stort skifte med den kommende udlejningsmodel. Derfor gennemfører parterne midtvejs i aftaleperioden en evaluering, hvor der ses på afdelingernes udvikling i modellen – om den virker efter hensigten, eller om der er behov for justeringer. Nøgletallene fra evalueringen danner samtidig grundlag for nyudpegning af afdelinger på afdelingstrappen. Evalueringen forelægges Samarbejdsforum.

Bostøtten til anviste borgere

Med udlejningsaftalen er Københavns Kommune og BL 1. kreds enige om at øge samarbejdet og dialogen mellem parterne omkring den boligsociale anvisning samt indsatser og støtte til socialt udsatte beboere. Dette fokuspunkt understøttes af det besluttede Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte, der bl.a. har til opgave at sikre kontinuerlig dialog, videndeling og erfaringsudveksling mellem kommune og boligorganisationer om, hvordan den boligsociale anvisning af borgere og den opfølgende støtte til disse fungerer i praksis. Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte evaluerer sig selv mhp. eventuelle justeringer og som led i midtvejs evalueringen af udlejningsaftalen, der også tilgår Samarbejdsforum.

Udlejningsgruppen

Udlejningsgruppen, der består af repræsentanter fra Københavns Kommune og BL 1. kreds, videreføres. Udlejningsgruppen udarbejder i fællesskab en kort årlig status over sit arbejde til Samarbejdsforum. Herudover udarbejder gruppen følgende selvstændige afrapporteringer:

Afrapportering om udslusningsboliger (midlertidigt kommunalt tilskud til huslejen)

Udslusningsboliger er en relativt ny boligtype, der er bragt i anvendelse i løbet af 2022, og som pr. 1. juli 2023 kan forventes at få større udnyttelse. Ordningen evalueres i slutningen af aftaleperioden af udlejningsgruppen, og Samarbejdsforum modtager midtvejsstatus.

Såvel midtvejsstatus som evalueringen af ordningen skal omfatte:

- Antallet af anviste til en udslusningsbolig
- Fordelingen af udslusningsboligerne på afdelingsniveau og organisationsniveau
- Tilskuddets virkning, herunder
 - o Størrelse af tilskud
 - o Hvor mange borgere, der opnår selv at overtage boliger på ordinære vilkår efter hhv. 2 og 5 år
- Antallet af opsigelser af lejere, fordi formålet med tildelingen ikke har kunnet opnås

- Antallet af gennemførte udsættelser
- Antallet af henvendelser i kontaktpersonordningen vedr. udslusningsboliger
- En indsamling af såvel boligorganisationernes som kommunens holdning til ordningens virkning.

Afrapportering om tilskudsboliger (midlertidigt statsligt huslejetilskud)

Ordningen om boliger med midlertidigt statsligt huslejetilskud er benyttet fra marts 2023. Også denne ordning skal evalueres i slutningen af aftaleperioden, og PAF skal modtage status.

Såvel status som evalueringen skal omfatte:

- Antallet af anviste til en tilskudsbolig
- Fordelingen af de tilskudsboligerne på organisationsniveau og afdelingsniveau
- Antallet af gennemførte udsættelser
- Henvendelser i kontaktpersonordningen vedr. tilskudsboliger
- Hvor mange borgere, der opnår selv at overtage boliger på ordinære vilkår efter hhv. 4 og 9 år.

Ungdomsboliger

Der er fra parternes side stort fokus på, at ungdomsboligafdelinger skal være velfungerende og socialt bæredygtige. Der er derfor fortsat et ønske om at kunne følge beboersammensætningen i de enkelte afdelinger, herunder andelen af beboere, der er i uddannelse. Der kan bl.a. søges inspiration i de nøgletal, der er udarbejdet for familieboliger i forbindelse med den nye rammemodel.

Udlejningsgruppen vil se på mulighederne for at foretage en måling af andelen af unge i ungdomsboliger, som er under uddannelse, og mulighederne for at opstille en udlejningsmodel for ungdomsboliger, som eventuelt vil kunne indgå i forhandlingerne om den næste udlejningsaftale.

Nye udlejningsprincipper, boligtyper mv.

Erfaringer med eventuelle nye udlejningsprincipper i løbet af aftaleperioden skal indgå i evalueringen af denne aftale, herunder hvor stor en andel af de nyopførte boliger eller nye boligtyper, der er omfattet af særlige udlejningsprincipper.

Bilag 16: Data til brug for udlejningsaftalen

Udlejningsaftalens to trapper, områdetrappen og afdelingstrappen, er baseret på en række forskellige data.

01-01-2024

Boligområder

Områdetrappen rummer almene boligområder, der enten er udpeget som udsatte boligområder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder), eller som er udpeget som forebyggelsesområder. Udpegning forudsætter, at der er mindst 1.000 beboere i boligområdet. Udpegning på statens lister sker årligt den 1. december.

Mindre boligområder kan blive omfattet af områdetrappen, hvis de har mindst 950 beboere, og deres nøgletal viser, at de ville være udpeget på en statslig liste, hvis de havde 1.000 beboere eller derover. Tilsvarende kan mindre boligområder blive omfattet af områdetrappen, hvis de alene har under 1.000 beboere i statens data pga. genhusninger ved reovering. Samarbejdsforum godkender denne type områders brug af områdetrappen.

Afdelingstrappen rummer de øvrige boligafdelinger i kommunen. Afdelingerne indplaceres på trappen ud fra socioøkonomiske kriterier og andelen af anviste beboere.

De fire socioøkonomiske kriterier

De fire socioøkonomiske kriterier tager udgangspunkt i statens kriterier ift. udpegninger på listerne over forebyggelsesområder og udsatte boligområder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder.

Ledighed: Omhandler andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.

Dømte: Omhandler andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer, opgjort som gennemsnit over de seneste to år.

Uddannelse: Omhandler andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse.

Indkomst: Omhandler den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området/afdelingen (eksklusive uddannelsessøgende) set i forhold til den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Små afdelinger puljes

Socioøkonomiske data kan alene trækkes for afdelinger, som har mindst 50 boliger og 100 beboere. For at kunne indplacere mindre afdelinger i trappemodellen har det derfor været nødvendigt at pulje flere afdelinger i opgørelserne. Der er valgt en model, hvor afdelinger med færre end 50 boliger og 100 beboere fra samme boligorganisation og lokaludvalgsområde er lagt sammen (ca. 140 afdelinger i alt). Hvis der ikke findes sådanne afdelinger i

området, har sammenlægning også fundet sted på tværs af boligorganisationer. Der er kun lagt afdelinger sammen, til et antal nås, som kan danne grund for opgørelser.

Risikozonen

Udlejningsaftalen definerer en ”risikozone”, som udtrykker, hvor tæt et forebyggelsesområde er på en statslig udpegning som udsatte boligområde, og hvilke af de fire statslige kriterier for udpegning af udsatte boligområder, området konkret er udfordret på. Risikozonen har betydning for den forebyggende indsats på områdetrappen og afdelingstrappen.

Parterne har valgt selv at definere en risikozone for udpegning, da det vurderes, at statens kriterier for forebyggelsesområder, er meget brede, og det derfor ikke er alle forebyggelsesområder, der er i en reel risiko for at blive udpeget som udsatte boligområde.

Risikozonen fastlægges årligt på baggrund af den statslige statistik bag udpegningen af forebyggelsesområder den 1. december, og er som udgangspunkt defineret ved en afstand til de statslige kriterier for udpegning af udsatte boligområder på 5 % eller 10 personer. Når der også ses på antallet af udslagsgivende personer, skyldes det kriteriet om andelen af dømte, hvor ganske få personer kan være udslagsgivende. Antallet af personer benyttes kun i forhold til beregningerne af risikozonen på områdetrappen. På afdelingstrappen er afdelingerne små, hvorfor brug af grænsen på 10 personer ville give misvisende resultater.

I forhold til ledighedskriteriet udvides risikozonen, så den gælder ved en afstand på 5 procentpoint fra statens kriterium. Baggrunden er, at kommunens fremskrivningsmodeller viser, at nogle boligområder ellers vil udvikle sig negativt.

Figur 1. Risikozonen 1. december 2022 sammenholdt med kriterierne for udpegning af forebyggelsesområder, udsatte boligområder og parallelsamfund

	Grænseværdier 2022	Udpegningskriterier (grænseværdier 2022)		
	Udlejningsaftalens risikozone	Forebyggelsesområder	Udsatte boligområder	Parallelsamfund/omdannelsesområder
Ledighed	> 35,0 %	> 30,0 %	> 40,0 %	> 40,0 %
Dømte	2: 2,07 % ¹⁾	2: 1,45 % ²⁾	2: 2,18 % ³⁾	2: 2,18 % ³⁾
Uddannelse	> 57,0 %	> 60,0 %	> 60,0 %	> 60,0 %
Indkomst	< 57,8 % ¹⁾	< 65,0 % ⁴⁾	< 55,0 % ⁵⁾	< 55,0 % ⁵⁾
Herkomst	Indgår ikke	>30 %	Indgår ikke	> 50 %

- 1) Fastlægges årligt ift. ændring i grænseværdi for udsatte områder.
- 2) Fastlægges årligt ud fra 2 x landsgennemsnit.
- 3) Fastlægges årligt ud fra 3 x landsgennemsnit.
- 4) Grænseværdier for indkomst fastlægges årligt ud fra regionsgennemsnit pr. 1/12-22: 27.068,72 kr. pr. md. i Region Hovedstaden.
- 5) Grænseværdier for indkomst fastlægges årligt ud fra regionsgennemsnit pr. 1/12-22: 22.904,30 kr. pr. md. i Region Hovedstaden.

Afdelingstrappens inddeling – højt, mellem eller lavt behov for at styrke beboersammensætning i afdelingerne.

På afdelingstrappen inddeles alle boligafdelinger i tre kategorier ift., i hvor høj grad der er behov for at styrke beboersammensætningen. Dette vurderes ud fra, hvor tæt afdelingen ville have været på statslig udpegning som udsat boligområde, hvis der havde boet mere end 1.000 beboere:

Høj: Afdelingen falder inden for mindst to af de socioøkonomiske kriterier og ville være udpeget som udsat boligområde, hvis der boede mere end 1.000 beboere

Mellem: Afdelingen ligger inden for risikozonen på 2 eller flere af de socioøkonomiske kriterier.

Lav: Afdelingen ligger inden for risikozonen på 1 eller 0 af de socioøkonomiske kriterier.

Beregning af andelen af anviste

Andelen af boligsocialt anviste i afdelinger på afdelingstrappen vedrører udelukkende familieboligerne i afdelingerne.

Det vil sige, at hvis en afdeling består af både familieboliger og ungdomsboliger/ældreboliger, er det andelen af anviste i familieboligerne ift. det samlede antal familieboliger i afdelingen, der tages udgangspunkt i.

Data til brug for beregning af andelen af anviste i familieboliger tilvejebringes af de enkelte boligorganisationer forud for en genberegning af trappetrin pr. 1. december 2023. Hvis en boligorganisation ikke inden for den udmeldte frist har mulighed for at tilvejebringe fyldestgørende data om anviste lejere, bliver afdelingens indplacering baseret på kommunens tal for anvisning¹.

Afdelingernes indplacering og overgange mellem trappemodellerne

Indplacering på afdelingstrappens fire trin sker, så snart socioøkonomiske data på afdelingsniveau er til rådighed, forventeligt ca. 1. februar 2024.

Afdelingernes indplacering for så vidt angår graden af anvisning fra kommunen sker som udgangspunkt på grundlag af data, som indsamles fra boligorganisationerne pr. 1. december 2023, så disse data er klar, når de socioøkonomiske indikatorer beregnes.

De socioøkonomiske nøgletal og anvisningsdata i forhold til afdelingstrappen genberegnes midtvejs i aftaleperioden, så der i foråret 2026 laves midtvejsstatus, og der kan ske omplacering af afdelingerne på de enkelte trin på baggrund af det nye datasæt. Midtvejsevalueringen forelægges for Samarbejdsforum.

¹ Kommunens data viser ikke anvisninger, der har fundet sted forud for 1. januar 2009.

Forslag til omplacering på afdelingstrappen forelægges Samarbejdsforum til godkendelse.

Omplacering på områdetrappen sker årligt ved den statslige udpegning pr. 1. december. Samarbejdsforum godkender, hvis mindre områder skal omfattes af områdetrappen.

**Rammeaftale om udlejning og anvisning
i perioden 1. januar 2024 – 31. december 2027**

Kontakt

Københavns Kommune
Socialforvaltningen
Socialpolitik og Udvikling
Bernstorffsgade 17
1577 København V

Telefon 3366 3366

December 2023