



Til
Rasmus Steenberger, MB

16-09-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 17750

Dokumentnummer i F2
6208274

Sagsnummer i eDoc
2024-0313903

Kære Rasmus Steenberger

Tak for din henvendelse af d. 9. september 2024, hvor du stiller følgende spørgsmål til forvaltningen:

Med baggrund i flere henvendelser om udfordringer med anviste borgere i almene boligforeninger ønsker jeg at vide:

1. Efter hvilke kriterier og processer anviser kommunen beboere til almene boliger?
2. Hvordan inddrages de almene boligforeningers bestyrelser, og hvordan evalueres der ift. anvisningerne for at sikre den sociale sammenhængskraft i de enkelte foreninger?
3. Hvilke målgrupper anviser kommunen til almene boliger - og hvor mange må der anvises pr opgang pr boligforening? Og hvordan sikres relevant støtte til de borgere?
4. Hvilke muligheder har kommunen for at understøtte boligforeningerne, når der er anvist borgere med sociale eller psykiske problemer? Herunder løbende dialog, koordination med psykiatri, politi, mv.
5. Hvordan sikres det at den kommunale anvisning af borgere med sociale og psykiske problemer ikke fører til en overbelastning af eksisterende beboere og en gradvis fraflytning af eksisterende beboere samt udhuling af beboerdemokratiet?
6. Er der sket en stigning i kommunens anvisning af borgere til bestemte foreninger over tid? Således at fx de foreninger med lavest lejeniveau får anvist flest borgere.
7. Hvor stor er spredningen i antal anviste i procent i forhold til samlet antal beboere? Vis gerne tal for alle almene boligafdelinger hver for sig, sorteret efter den procent.
8. Hvilke regler og processer gælder for de almene boligforeningers muligheder for lejlighedssammenlægninger, i forhold til fx at holde på børnefamilier, og derved sikre stabilitet og bredde i beboersammensætningen?

Direktionen

Rådhuset.
1550 København V.

Telefon
33 66 33 66

E-mail
GQOU@kk.dk

www.kk.dk

9. Hvilke politiske handlemuligheder er der for at justere de eksisterende regler og processer, for at sikre, at kommunal anvisning medfører færre negative konsekvenser for de øvrige beboere?

Socialforvaltningens svar

1. *Efter hvilke kriterier og processer anviser kommunen beboere til almene boliger?*

I Københavns Kommune kan borgere efter en konkret og individuel vurdering blive indstillet til en bolig via kommunens boligsociale anvisning, hvis de lever op til fire ligestillede boligsociale kriterier, vedtaget af Borgerrepræsentationen i 1998. Kriterierne er:

1. Kerneopgaven er løsning af påtrængende boligsociale behov for borgere der, ud over at mangle en egnet bolig, også har risiko for andre alvorlige problemer. Løsningen af det boligsociale behov afhjælper disse helt eller delvist.
2. Det forudsættes, at borgeren ikke selv er 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.

Hvert år indstilles mere end 1.000 husstande via den boligsociale anvisning til en bolig i Københavns Kommune. Langt de fleste er enlige borgere, der indstilles til en almen familiebolig. Borgerne anvises til en bolig, efterhånden som der stilles en bolig til rådighed for den boligsociale anvisning, som matcher borgernes behov, herunder også set ift. hvor akut behovet er. Der anvises derfor ikke efter et ventelisteprincip, men efter en boligliste.

Rammerne for udlejning og anvisning af almene boliger i Københavns Kommune fastlægges mellem BL 1. kreds (Danmarks Almene Boliger 1. kreds) og Københavns Kommune ifm. indgåelsen af udlejningsaftaler, som indgås for fire år ad gangen. Her fastlægges det, hvordan den boligsociale anvisning skal reguleres, herunder hvor stor en andel boliger, der skal stilles til rådighed for kommunen med henblik på boligsocial anvisning.

Den gældende udlejningsaftale for 2024-2027 kan findes her: [Ny rammeaftale om udlejning og anvisning \(1. januar 2024 - 31. december 2027\) | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)

2. *Hvordan inddrages de almene boligforeningers bestyrelser, og hvordan evalueres der ift. anvisningerne for at sikre den sociale sammenhængskraft i de enkelte foreninger?*

Socialforvaltningen indgår i og sekretariatsbetjener to forskellige fora mellem Københavns Kommune og de almene boligorganisationer i BL 1. kreds (Danmarks Almene Boliger). De to fora er beskrevet herunder.

Relevant inddragelse af de almene boligforeningers bestyrelser varetages af boligorganisationerne.

Udlejningsgruppen

Udlejningsgruppen har eksisteret i en årrække og består af repræsentanter fra relevante forvaltninger i Københavns Kommune og fra de almene boligorganisationer i BL 1. kreds. 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.

Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte

Ved indgåelse af den seneste Rammeaftale om udlejning og anvisning 2024-2027 ("udlejningsaftalen") blev Københavns Kommune og de almene boligorganisationer i BL 1. kreds enige om at nedsætte et fælles Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte med repræsentanter fra kommunen og boligorganisationerne.

Formålet med Fagligt Forum er at drøfte løsninger med henblik på 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 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 kan kommunen og boligorganisationerne bruge i en videre vurdering af, om der skal koordineres og justeres i sociale indsatser fra både kommune og boligorganisationer ift. anviste borgere og tilbagemeldinger om konkrete forandringer.

- 3. Hvilke målgrupper anviser kommunen til almene boliger - og hvor mange må der anvises pr opgang pr boligforening? Og hvordan sikres relevant støtte til de borgere?*

Målgrupper for boligsocial anvisning

Københavns Kommune anviser borgere, som lever op til de af Borgerrepræsentationen vedtagne boligsociale kriterier, jf. spørgsmål 1. Det kan fx være borgere i hjemløshed, borgere som kommer fra ophold på kvindekrisecenter, fængsler eller indlæggelser i den regionale psykiatri, eller unge, som kommer fra en anbringelse uden for hjemmet.

Omfang af anviste pr. opgang

Det er de enkelte boligorganisationers ansvar at sikre, at Københavns Kommune tilbydes det antal boliger til boligsocial anvisning, som er aftalt i den til enhver tid gældende udlejningsaftale.

Med den seneste udlejningsaftale for 2024-2027 har parterne udviklet en ny, databaseret model for kommunal anvisning til de almene boligafdelinger. Den aftalte anvisningsmodel skal sikre, at boligafdelinger, der aktuelt bærer en stor andel af den boligsociale anvisning, skærmes, mens andre boligafdelinger i højere grad bringes i spil.

Med anvisningsmodellen indplaceres alle boligafdelinger i én af to trappemodeller. Udlejning af boliger i områder, der af staten er udpeget som forebyggelsesområder og udsatte boligområder, reguleres af "Områdetrappen", mens udlejning i ikke-udpegede områder reguleres af "Afdelingstrappen".

Afdelingstrappen består af fire trin med hver deres udlejningsprincipper. Indplaceringen af boligafdelinger på trinnene afgør, hvor stor en andel boligsocial anvisning og fleksibel udlejning, der vil være i afdelingen.

Trappetrinene er inddelt efter, hvor sårbare afdelingerne vurderes at være ift. de socioøkonomiske kriterier, som kendes fra parallelsamfundslovgivningen, samt ift. andelen af allerede anviste borgere i afdelingen. Det betyder, at jo flere af de socioøkonomiske kriterier en afdeling opfylder sammenholdt med andelen af anviste i afdelingen, jo højere vil afdelingen blive indplaceret på trinnene, og jo mindre en andel anviste vil afdelingen modtage.

Hvis der i en boligafdeling skrues ned for graden af boliganvisning pga. afdelingens placering i trappetrinsmodellen, vil der tilsvarende skrues op for graden af udlejning efter fleksible kriterier. Udlejning efter fleksible kriterier medfører, at borgere på boligselskabernes ventelister til en almen bolig kan få fortrinsret til en bolig, forud for andre boligsøgende, der har højere anciennitet på ventelisten. De fleksible kriterier kan bl.a. omfatte borgers tilknytning til arbejdsmarkedet, uddannelse eller indkomst. De fleksible kriterier bidrager til en sammensat beboersammensætning i de enkelte boligafdelinger og boligområder.

Der er pt. ikke lagt et loft over antallet af anviste beboere pr. opgang. Skulle der være enkelte opgange, hvor der opleves udfordringer med omfanget af anviste borgere, kan det løftes i Fagligt Forum.

Bostøtte til anviste borgere

Når Københavns Kommune anviser københavnere med særlige behov til almene boliger, er det kommunens ansvar at give den rette og bedst mulige støtte ud fra en vurdering af den enkeltes behov og ønsker. Støtten skal understøtte, at borgerne kan leve et værdigt og meningsfuldt liv på deres egne præmisser og indgå som naboer i boligafdelingerne.

Før en borger anvises en almen bolig gennem den boligsociale anvisning, foretager Socialforvaltningen altid en vurdering af borgerens evne til at bo i egen bolig. Hvis borgeren ikke vurderes at kunne bo i en selvstændig bolig - med eller uden medfølgende social støtte - visiteres borgeren i stedet til en skæv bolig eller et egnet botilbud efter serviceloven.

Når borgere anvises en bolig, bliver der altid samtidig foretaget en konkret individuel vurdering af den enkeltes behov for medfølgende støtte. Det er frivilligt, om anviste beboere vil modtage Socialforvaltningens støtte. Kommunen kan ikke tvinge nogen til at tage imod hjælp, og kan heller ikke fratage en beboer sin anviste bolig, hvis beboeren ikke ønsker hjælp.

Socialforvaltningen råder over en række forskellige former for støtte og hjælp til anviste borgere, herunder boligrådgivere, hjemmevejledere støttekontaktpersoner og bostøttemedarbejdere specialiseret i Housing First-metoderne.

- 4. Hvilke muligheder har kommunen for at understøtte boligforeningerne, når der er anvist borgere med sociale eller psykiske problemer? Herunder løbende dialog, koordination med psykiatri, politi, mv.*

Socialforvaltningen er i løbende og tæt dialog med medarbejdere lokalt i boligforeningerne, især når der opstår udfordringer omkring konkrete borgere. Boligforeningernes medarbejdere har til enhver tid mulighed for at henvende sig til Københavns Kommunes boligrådgivere gennem "Kontaktpersonordningen".

Kontaktpersonordningen er et samarbejde mellem Københavns Kommune og de almene boligselskaber i BL 1. kreds. Ordningen giver en direkte indgang til kommunen for kontaktpersoner i boligområderne og har til formål at sikre støtte til borgere med sociale problemer. Kontaktpersonerne i de almene boligselskaber er typisk ejendomsfunktionærer eller medlemmer af afdelingsbestyrelsen, og er udpeget til at være bindeled mellem den enkelte boligafdeling eller boligområde og kommunens boligrådgivere.

Hvis der er mistanke eller viden om, at en beboer befinder sig i en socialt vanskelig situation, skal Kontaktpersonordningen benyttes. Københavns Kommune arbejder løbende på at sikre kendskabet til og anvendelsen af ordningen, herunder ved dialog med de almene boligorganisationer i regi af Fagligt Forum.

- 5. Hvordan sikres det at den kommunale anvisning af borgere med sociale og psykiske problemer ikke fører til en overbelastning af eksisterende beboere og en gradvis fraflytning af eksisterende beboere samt udhuling af beboerdemokratiet?*

Som beskrevet under besvarelsen af spørgsmål 3 er der med den seneste udlejningsaftale lagt mekanismer ind, der skal sikre, at enkelte boligafdelinger ikke modtager en uforholdsmæssig høj andel af anviste borgere.

Under spørgsmål 3 og 4 er beskrevet, hvordan Socialforvaltningen understøtter anviste beboere samt de boligafdelinger, borgerne anvises til.

Københavns Kommune har ikke mulighed for at måle på, om ikke-anviste beboere fraflytter deres bolig.

Principperne for de lokale beboerdemokratier påvirkes ikke af aftalerne om kommunal anvisning.

6. *Er der sket en stigning i kommunens anvisning af borgere til bestemte foreninger over tid? Således at fx de foreninger med lavest lejeniveau får anvist flest borgere.*

Københavns Kommune har en målsætning om 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.

I bestræbelserne på at fordele anvisningen jævnt støder kommunen på forskellige udfordringer. En af de største er, at de billigste boliger, som er til at betale for målgruppen for boligsocial anvisning, ikke ligger spredt jævnt ud over byen, men ofte er koncentreret i bestemte områder.

Med den nye anvisningsmodel i udlejningsaftalen for 2024-2027 er der, som beskrevet, indarbejdet mekanismer, der skal bidrage til en mere ensartet fordeling af de anviste borgere fremover. Mekanismerne er tilrettelagt ud fra data om omfanget af bl.a. boligsocial anvisning i boligafdelingerne.

7. *Hvor stor er spredningen i antal anviste i procent i forhold til samlet antal beboere? Vis gerne tal for alle almene boligafdelinger hver for sig, sorteret efter den procent.*

Tabellen nedenfor viser fordelingen af almene boligafdelinger i Københavns Kommune efter omfanget af anviste beboere. Andelen af anviste beboere er baseret på boligorganisationernes egne data, trukket pr. 1. december 2023, og dækker alle anvisninger tilbage i tid.

Andel anviste beboere (procent)	Antal afdelinger	Antal familieboliger i alt
0	47	1.751
1-10	137	16.877
11-20	99	15.714
21-30	68	11.957
>30	26	5.563
<i>I alt</i>	<i>377</i>	<i>51.862</i>

8. *Hvilke regler og processer gælder for de almene boligforeningers muligheder for lejlighedssammenlægninger, i forhold til fx at holde på børnefamilier, og derved sikre stabilitet og bredde i beboersammensætningen?*

Dette spørgsmål henhører under Teknik- og Miljøforvaltningens ressort. Teknik- og Miljøforvaltningen har oplyst følgende:

Reglerne om sammenlægning af almene boliger fremgår af almenboliglovens § 28 og 28 a. Kommunens muligheder for at godkende lejlighedssammenlægninger er ved en lovændring, som trådte i kraft den 1. januar 2021, begrænset til kun at omfatte boliger, der er beliggende i udsatte boligområder, jf. lovens § 61 a stk. 1. Den sammenlagte bolig må ikke overstige 140 m². Godkendelse af sammenlægning af beboede boliger må kun gives, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

Social- og Bolig- og Ældreministeriet offentliggør hvert år den 1. december en liste over udsatte boligområder. Det bemærkes, at der ikke aktuelt er udpeget udsatte boligområder i Københavns Kommune. Ved et udsat boligområde forstås et område, hvor der er mindst 1.000 beboere, og mindst to af følgende kriterier er opfyldt:

- Andelen af 18-64-årige uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.
- Andelen af dømte ift. straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.
- Andelen af 30-59-årige, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
- Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige 15-64-årige ekskl. uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Samme lovændring gav Social- og Boligstyrelsen mulighed for - uden for udsatte boligområder - at godkende sammenlægninger efter indstilling fra kommunalbestyrelsen, når én af følgende betingelser er opfyldt, jf. almenboliglovens § 28 a:

- Boligen må efter sammenlægningen ikke overstige 140 m², og det er sandsynliggjort, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder.
- Boligen må efter sammenlægningen ikke overstige 140m², og sammenlægningen er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning i området.

Lovændringen var begrundet i et statsligt ønske om at begrænse mulighederne for sammenlægning af almene boliger, så efterspurgte betalbare boliger ikke forsvinder.

9. *Hvilke politiske handlemuligheder er der for at justere de eksisterende regler og processer, for at sikre, at kommunal anvisning medfører færre negative konsekvenser for de øvrige beboere?*

Udlejningsaftalen for 2024-2027 skal i 2027 genforhandles med henblik på en ny udlejningsaftale for perioden 2028-2032. I den forbindelse vil det være muligt at aftale, at Københavns Kommune skal have færre boliger stillet til rådighed for boligsocial anvisning.

Derudover er det muligt i forbindelse med de årlige budgetforhandlinger at prioritere at afsætte flere midler til bostøtte samt til kommunal finansiering af sociale viceværter i de almene boligorganisationer.

Med venlig hilsen



Mikkel Boje

Administrerende direktør