



## KØBENHAVNS KOMMUNE

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen,  
Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen  
Socialforvaltningen, Børne- og Ungdomsforvaltningen,  
Økonomiforvaltningen

## NOTAT

14-04-2010

Sagsnr.  
2009-116302

Dokumentnr.  
2010-140008

### **Bilag 4 til indstilling - Ny styringsmodel vedrørende den almene boligsektor og de områdebaserede indsats**

### **Mulige emner som kan reguleres i en politisk hovedaftale mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune**

Parterne er enige om, at de københavnske boligområder står overfor nogle udfordringer, som kun kan løses i tæt samarbejde mellem de almene boligorganisationer og kommunen:

#### **1. Tryghed og trivsel**

##### *Vision*

- Social bæredygtighed, mangfoldighed og sikker by - beboerne i de almene bebyggelser oplever øget livskvalitet og tryghed.
- Københavns kommune kan opfylde sine boligsociale forpligtelser hurtigt, smidigt og fyldestgørende.

#### **Center for Bydesign**

Islands Brygge 37, 6. Sal  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 1322

Telefax  
3366 7020

E-mail  
tineng@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

www.kk.dk

### *Socialt bæredygtig beboersammensætning*

- Der skal indgås aftaler med hver enkelt boligorganisation om fleksibel udlejning af almene familieboliger i perioden 2011 - 2014<sup>1</sup>. Aftalerne skal fremme en varieret beboersammensætning og samtidig sikre, at alle befolkningsgrupper har adgang til et passende boligtilbud.
- Fælles rammer for genforhandling af de nuværende udlejningsaftaler fastlægges i Samarbejdsforum med afsæt i evalueringen af udlejningen i perioden 2007-2009 og de seneste ændringer i almenboligloven, som introducerer nye værktøjer.
- Boligafdelinger med store koncentrationer af sociale problemer skal friholdes for boligsocial anvisning, idet parterne betragter det som et fælles ansvar at tilvejebringe kompensation i øvrige afdelinger, jfr. nedenfor under boligsocial anvisning.
- Udviklingen i beboersammensætningen i de almene bebyggelser følges tæt m.h.t. arbejdsmarkedstilknytning, demografi m.v. Kommunen bidrager med en årlig analyse, som kan danne grundlag for en fælles vurdering af behov og muligheder for justering af udlejningsstrategien og/eller øvrige indsatser.
- Parterne indleder i 2011 forhandlinger om en aftale, der kan videreføre intentionerne i den såkaldte "BL-aftale" om nye udlejningsmodeller og ændrede anvisningsregler m.v., som udløber ved udgangen af 2011.

### *Boligsocial anvisning*

- Parterne betragter det som en fælles opgave at sikre borgere, der opfylder de af Borgerrepræsentationen vedtagne boligsociale kriterier, en passende bolig. De almene boligorganisationer vil således fortsat bidrage solidarisk til opfyldelsen af kommunens boligsociale forpligtelser.
- Antallet af leverede særboliger<sup>2</sup> i henhold til BL-aftalen skal nå op på 500 inden udgangen af 2011. Parterne er derfor enige om, at ommærkning<sup>3</sup> af små familieboliger til ungdomsboliger i henhold til modstående aftaler skal ske under behørig

<sup>1</sup> De gældende aftaler udløber med udgangen af 2010, men vil evt. kunne forlænges i en kortere periode, indtil nye aftaler kan træde i kraft.

<sup>2</sup> Boliger reserveret til særlige målgrupper med 100 % kommunal anvisning

<sup>3</sup> I forbindelse med udbud 2003 og senere har boligorganisationerne forpligtet sig til at ommærke ca. 1.300 små familieboliger til ungdomsboliger. Det er i vidt omfang de samme små boliger, der er i spil, når der skal udpeges særboliger, og når der skal ommærkes til ungdomsboliger.

hensyntagen hertil, hvilket kan betyde at ommærkningerne vil strække sig over en længere periode (10 - 15 år) end ellers muligt.

- Den boligsociale venteliste må ikke stige<sup>4</sup>. Der skal fortsat være fælles fokus på, at der er boliger til rådighed på tværs af boligorganisationer og afdelinger, som den boligsociale anvisnings målgrupper kan betale.

#### *Boligsociale indsatser*

- Kommunen og boligorganisationerne fortsætter det boligsociale samarbejde, der skal fremme trivsel i de københavnske by- og boligområder, også for de mest udsatte grupper, og forebygge, at sociale problemer opstår.
- Samarbejdet skal sikre sammenhæng mellem de forskellige indsatser i boligområderne, herunder boliganvisning og den boligsociale indsats (eksempelvis boligråd giverordning, kontaktpersonordning, særlige sociale indsatser rettet mod områderne eller beboerne i områderne).
- I samarbejdet tilrettelægges strategier for det fremtidige boligsociale samarbejde.

#### *Områdebaserede indsatser*

- Københavns kommune afsætter 20 til 40 mio. kr. om året til områdefornyelse<sup>5</sup> i udsatte byområder, der er præget af en flerhed af fysiske, sociale og integrationsmæssige problemer.
- Parterne vil prioritere arbejdet med fysiske forbedringer af bygninger og friarealer, så almene boligafdelinger, der måtte have særligt behov for renovering og modernisering, får opfyldt disse behov i sammenhæng med områdefornyelse og andre områdebaserede indsatser.<sup>6</sup>
- Parterne vil samarbejde om, at gennemføre områdebaserede indsatser i de almene boligafdelinger, der er beliggende i de udpegede områder, og som har behov herfor.

---

<sup>4</sup> I forbindelse med de årlige evalueringer af udlejningsstrategien skal der bl.a. være fokus på, om der er borgere, som har fået svækket deres boligsociale vilkår.

<sup>5</sup> Københavns kommune iværksætter 1 til 2 områdefornyelser om året. Der afsættes op til 20 mio. kr. pr. område, og staten yder derudover op til 10 mio. kr. i støtte pr. område.

<sup>6</sup> Områdebaserede indsatser er i dag - udover områdefornyelse - f.eks. boligsociale helhedsplaner og Hot Spot indsats.

- Parterne vil søge at etablere stærke tværgående projektorganisationer i de udpegede områder på tværs af såvel kommunale forvaltninger som almene boligorganisationer og afdelinger.
- Parterne vil sammen drøfte behovet for at iværksætte og/eller udvikle andre typer områdebaserede indsatser og tilstræbe, at der sker en målrettet og koordineret indsats i boligområder, hvor der er enighed blandt parterne i hovedaftalen om behovet herfor.

### *Fysiske indsatser*

- Der skal i perioden 2010 til 2013 ske en kortlægning af de områder i København, hvor der er væsentlige problemer med kriminalitet, hærværk og utryghed, og hvor der gennem teknisk kriminalprævention<sup>7</sup> kan skabes større tryghed. Kortlægningen vil inddrage overvejelser om, hvor en indsats kan forventes at få størst effekt.
- Parterne søger at fremme indsatser, der kan reducere antallet af støjbelastede boliger<sup>8</sup>.

## **2. Klima**

### *Vision*

- De almene boligorganisationer bidrager til at reducere byens CO<sub>2</sub> med 20 % i 2015 i forhold til 2005 og medvirker til at Klimaplanens<sup>9</sup> mål, om at København i år 2025 skal være CO<sub>2</sub>-neutral, nås.
- Nye energirigtige investeringer fremmes gennem uddannelse af driftspersonale, videndeling og samarbejde med relevante parter om energirigtige løsninger.
- Parterne indtænker miljørigtige og energibesparende løsninger i nybyggerier, den almindelige drift og ved ombygning af eksisterende ejendomme totaløkonomiske betragtninger inddrages.

<sup>7</sup> Teknisk kriminalprævention omfatter bedre belysning, overskuelige veje og adgangsforhold, videoovervågning, nye adgangsveje m.v. Kommunen har i perioden 2010 - 2013 afsat 5 mio. kr. årligt til bedre belysning i f.eks. udsatte områder.

<sup>8</sup> Boliger, hvor det indendørs støjniveau overstiger L<sub>den</sub>46 dB med åbent vindue (0,35 m<sup>2</sup>).

<sup>9</sup> Københavns kommunes klimaplan vedtaget i Borgerrepræsentationen den 27. august 2009.

- Ombygning og renovering af eksisterende almene boliger i København sker på grundlag af energimærker og efterlever som minimum de nye retningslinier for miljørigtigt byggeri, ”Miljø i byggeri og anlæg 2010”, hvorved den almene boligmasse gradvist bliver mere energieffektiv og bidrager til at reducere CO2-udledningen.
- Nybyggeri skal opfylde lavenergiklasse 1.

### 3. Fremtidssikring

#### *Vision*

- De almene boligområder og de almene boliger skal fremstå som et tidssvarende, konkurrencedygtigt og attraktivt boligtilbud, som modsvarer efterspørgslen fra forskellige målgrupper både m.h.t. pris, størrelse, indretning og udstyr.

- Parterne vil arbejde for, at alle almene familieboliger har toilet og bad<sup>10</sup> inden 1. januar 2014.
- Parterne vil sætte øget fokus på boligafdelingernes fysiske, bygningsmæssige og tekniske tilstand samt den forebyggende vedligeholdelse og tilstrækkelige henlæggelser til sikring af en løbende opdatering af bygningsmassen.
- Parterne vil have fokus på huslejeniveauer herunder som følge af individuelle forbedringsarbejder med henblik på at undgå fremtidige udlejningsproblemer.
- Parterne vil arbejde for at fremme lejlighedssammenlægninger og nye tagboliger i boligafdelinger, hvor der er behov for et mere varieret boligudbud for at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til en mere varieret beboersammensætning.
- Parterne vil arbejde for indpasning af arbejdspladser i boligområder, hvor det skønnes relevant<sup>11</sup>.
- Parterne vurderer løbende sammen behovet for en tilpasning og fremtidssikring af ældreboligkapaciteten.

### 4. Nybyggeri

<sup>10</sup> Kommunen har i 2010 afsat 15,5 mio. kr. til etablering af bad og toilet i byens almene boliger, hvor det mangler.

<sup>11</sup> I budgetaftalen for 2010 er der fokus på udflytning af kommunale arbejdspladser til udsatte boligområder

### ***Vision***

- De almene boliger skal fortsat udgøre mindst 20 % af boligmassen for at understøtte en mangfoldig by
  - Almene boliger nyopføres til en husleje, som mellemindkomstgruppen kan betale
- 
- Kommunen vil i perioden 2010 - 2013 bidrage med kommunal grundkapital til nybyggeri af familieboliger indenfor en økonomisk ramme på 72,2 mio. kr., som er disponeret i henhold til budgetaftalen for 2010.
  - Parterne vil samarbejde om at videreudvikle den almene bolig som et attraktivt boligtilbud, der prismæssigt er tilgængeligt for alle grupper i samfundet.
  - Der samarbejdes om løsninger, som kan sikre mest muligt nybyggeri af almene boliger af varierende størrelse inden for de givne økonomiske og fysiske rammer. Ved nybyggeri skal også inddrages vurderinger af nærområdets forsyning med infrastruktur herunder skoler og institutioner.
  - Parterne vil samarbejde om udvikling af et fælles koncept for indretning og drift af ældreboliger og boliger til særlige målgrupper.
  - Kommunen vil som udgangspunkt fortsat udbyde tilsagn om kommunale grundkapitallån til almene boliger på baggrund af en åben konkurrence, der vægter økonomisk og miljømæssig bæredygtighed, og balance mellem forskellige ejerformer. Udbuddene skal understøtte kommunens boligpolitiske målsætninger og sikre høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet.

## **5. Organisering af samarbejdet**

Hovedaftalen, herunder en prioritering af aftalens enkelte elementer, skal forhandles og vedtages i partnerskabsforum - en ny politisk platform for dialogen mellem kommunen og den almene boligsektor. De 7 borgmestre repræsenterer kommunen, idet der aftales et delt formandskab mellem Overborgmesteren og Teknik- og Miljøborgmesteren. Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds, udpeger op til 7 medlemmer. Der afholdes mindst et møde om året i Partnerskabsforum.

På det ledende administrative niveau foreslås Samarbejdsorganet slået sammen med Kontaktudvalget til et nyt Samarbejdsforum.

Samarbejdsforum kan indgå delaftaler som led i realiseringen af de fælles mål, der fremgår af Hovedaftalen. Alle 7 forvaltninger vil være repræsenteret i Samarbejdsforum. Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds udpeger 8 medlemmer til Samarbejdsforum. Lejernes LO i Hovedstaden udpeger yderligere et medlem.

Kommunen gennemfører årlige styringsdialogmøder med hver enkelt boligorganisation, hvor de politiske mål i hovedaftalen udmøntes mere konkret i form af bindende aftaler med hver enkelt boligorganisation. Kommunen vil endvidere afholde dialogmøder på områdeniveau, som kan resultere i aftaler mellem de involverede boligorganisationer og forvaltninger om implementering af målene i forhold til et konkret geografisk afgrænset område.

På det udførende administrative niveau videreføres nuværende faste temagrupper, som f.eks. anvisningsgruppen og den boligsociale gruppe, idet bemanningen skal revurderes, så den afstemmes med de enkelte boligorganisationers repræsentation i øvrige fora. Herudover vil der løbende være et mere uformelt samarbejde mellem forvaltningerne og de almene boligorganisationer.

## **6. Evaluering**

Succeskriterier aftales i forbindelse med aftaleindgåelsen.