



BILAG 2

til indstilling om evaluering af BL-aftalens virkninger i perioden primo 2007 til ultimo 2009

Evaluering af udviklingen i beboersammensætningen i københavnske almene afdelinger med familieboliger i årene 2007 til 2009

SAMMENFATNING OG KONKLUSION	2
BAGGRUND	4
I. UDVIKLINGEN 31.12.2006 - 31.12.2009	6
a. Arbejdsmarkedstilknytning.....	6
b. Social kapital ifølge naboskabsanalyser	10
c. Demografi og husstandstyper	11
II. VÆRKTØJSKASSEN	12
a. Effekt af forskellige udlejningstyper.....	12
b. Sammenhæng mellem botider og udlejningstype	13
c. Erfaringer med de fleksible kriterier og behov for justeringer	13
d. Erfaringer med kombineret udlejning	16
e. Erfaringer med børnefamiliernes fortrinsret til store boliger	16
f. Nye udlejningsregler - nye værktøjer	17
g. Friholdelse for kommunal anvisning	19
III. EVALUERING FREMOVER	19

Bilagsfortegnelse:

Bilag 1:	Almene familieboligafdelinger opdelt efter størrelse og områdetype primo 2010 (<i>side 20</i>)
Bilag 2.1-2.6:	Beboersammensætning pr. 31.12.2006 og 31.12.2009 efter afdelingens beliggenhed i udsatte områder, højrisikoområder, risikoområder og neutrale områder og sammenligning af tilflyttere, fraflyttere og fastboende (<i>side 21</i>)
Bilag 3:	Beboersammensætning ultimo 2009 i boliger, der er førstegangsflyttet i perioden 2007 - 2009 (<i>side 27</i>)
Bilag 4:	Udviklingen i udsatte boligområder m.h.t. arbejdsmarkedstilknytning (<i>side 28</i>)
Bilag 5:	Udvikling i andel beboere på overførselsindkomst opgjort efter afdelingsstørrelse og ændring i pct.-point (<i>side 29</i>)
Bilag 6.1 - 6.2:	Indflyttere i perioden primo 2007 til ultimo 2009 efter udlejningstype og udlejningskriterium. (<i>side 30</i>)
Bilag 7:	Beboere pr. 31.12. 2009 i boliger udlejet i perioden primo 2007 - ultimo 2009 (<i>side 32</i>)
Bilag 8:	Indflytning i 2007, 2008 og 2009 i almene familieboliger efter fleksible udlejningskriterier (<i>side 33</i>)
Bilag 9:	Boligstørrelser og husstandstyper (<i>side 34</i>)
Bilag 10:	Noter markeret med rød (<i>side 35</i>)

SAMMENFATNING OG KONKLUSION

Borgerrepræsentationen godkendte den 14. december 2006 en rammeaftale ("BL-aftalen") med Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds, indeholdende en fælles strategi for udlejning af kommunens almene familieboliger. Aftalen skulle modvirke, at der opstår en koncentration af sociale problemer i bestemte boligområder. Samtidig skulle aftalen give kommunen rådighed over det fornødne antal boliger til at løse boligsociale opgaver. Indenfor rammerne af BL-aftalen indgik Teknik- og Miljøforvaltningen i 2007 aftaler med hver enkelt boligorganisation om fleksibel udlejning i perioden 2007 - 2010. De individuelle udlejningsaftaler udløber med udgangen af 2010.

Denne evaluering samler op på erfaringerne med de gældende udlejningsaftaler og behovet for at justere indsatsen, herunder som følge af nye regler på udlejningsområdet. Evalueringen har hen over sommeren dannet grundlag for forhandlinger mellem de involverede forvaltninger og repræsentanter fra Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds, om en ny rammeaftale, der kan udgøre det fælles grundlag for dialogen med de enkelte boligorganisationer om udlejning i perioden 2011 - 2014. Der sigtes mod, at nye udlejningsaftaler kan træde i kraft den 1. januar 2011 eller snarest herefter. Dialogen om nye udlejningsaftaler indgår i 1. runde af styringsdialogen i efteråret 2010.

Hovedelementerne i den gældende BL-aftale er følgende:

- Friholdelse af boligafdelinger med en høj andel af beboere på overførselsindkomst¹ for boligsocial anvisning (**udsatte områder² og højrisikoafdelinger³**).
- Øget boligsocial anvisning i øvrige boligafdelinger (**neutrale- og risikoafdelinger⁴**).
- Iværksættelse af nye regler om "kombineret udlejning"² i **udsatte** boligområder.

- Målsætning om fleksibel udlejning⁵ i alle boligafdelinger - mindst 1/9
- Højere andel fleksibel udlejning - mindst 4/9 - i afdelinger, der friholdes for boligsocial anvisning.
- Ensartede kriterier for fleksibel udlejning.
- Delvis suspension af børnefamiliernes fortrinsret så par og enlige kan få en større bolig.

Udviklingen 31.12.2006 - 31.12.2009

A: Færre beboere på overførselsindkomst i de almene familieboliger

- I 3-årsperioden er *antallet* af overførselsindkomstmodtagere i de almene familieboliger *generelt* reduceret med godt 1.300 personer (5,4 %). Som følge af de ændrede konjunkturer er resultatet dog ikke så gunstigt som ved sidste års evaluering, hvor der var tale om et fald på 2.800 personer (11,3 %).
- Som forventet er antallet af overførselsindkomstmodtagere især faldet i de udsatte områder og i højrisikoområderne - de områder, der i perioden har været friholdt for kommunal anvisning og haft en høj andel fleksibel udlejning.
- Der ses dog også et lille fald i antallet af overførselsindkomstmodtagere i risikoområderne. Men der har været en stigning i de neutrale områder.
- De færre beboere på overførselsindkomst har også betydet, at antallet af højrisikoområder er faldet fra 60 afdelinger med knap 6.500 boliger til 35 afdelinger med ca. 3.100 boliger.
- *Andelen* af overførselsindkomstmodtagere i de almene familieboliger i København er generelt faldet fra 33,3 % til 31,3 %. Det har altså på trods af den ændrede konjunkturudvikling været et fald på 2 %-point.

B. Flere af de fastboende (oprindelige) beboere er kommet i arbejde

- Hele reduktionen fra 33,3 % til 31,3 % knytter sig til de **ikke-totaltømte**⁶ boliger, hvor andelen af overførselsindkomstmodtagere er faldet fra 34,6 % til 31,2 %. *Flere af de fastboende (oprindelige) beboere er altså kommet i arbejde.* Den gunstige beskæftigelsessituation, der har domineret en del af analyseperioden, vurderes derfor at være den primære årsag til reduktionen i antallet af overførselsindkomstmodtagere.
- Andelen af overførselsindkomstmodtagere i de ikke-totaltømte boliger er faldet mest i de øvrige udsatte områder (6,7 %-point), i højrisikoområderne (5,3 %-point) og i Tingbjerg/ Utterslevhuse (4,5 %-point). Faldet er mindst i risikoområderne (2,9 %-point) og i de neutrale områder (1,9 %-point). Den positive udvikling i de ikke-totaltømte boliger, er dog mere afdæmpet end tidligere.
- I risikoområderne er der ikke længere tale om et samlet¹ fald i andelen af overførselsindkomstmodtagere (andelen er uændret), og i de neutrale områder er andelen svagt stigende (0,4 %-point).

C. Nye beboere har i et vist omfang en svagere tilknytning til arbejdsmarkedet, men der er store forskelle mellem områdetyperne:

- *Andelen* af overførselsindkomstmodtagere er i de **totaltømte**⁶ boliger steget fra 29,5 % til 31,7 %, hvilket indikerer, at der i et vist omfang er tale om, at nye beboere har en svagere tilknytning til arbejdsmarkedet.
- Der ses imidlertid tydelige forskelle på beboersammensætningen i totaltømte boliger, afhængig af områdetype. Bl.a. som følge af udlejningsaftalerne er andelen af modtagere af overførselsindkomster reduceret med 9 - 14 %-point i udsatte og højrisikoområder, som har været friholdt for kommunal anvisning og haft en

høj andel fleksibel udlejning. Andelen er omvendt steget med 7 - 8 %-point i risiko og neutrale områder, hvor der er kommunal anvisning og en lavere andel fleksibel udlejning.

- Andelen af *indflyttere* på overførselsindkomst i *udsatte og højrisikoområder* er markant lavere end den tilsvarende andel blandt fraflytterne og de fastboende, jfr. bilag 2.2 - 2.4. I disse områdetyper, som omfatter ca. 27 % af alle almene familieboliger, er indflytningen altså en medvirkende årsag til den positive udvikling. Det svarer til den forventede effekt ved suspension af kommunens anvisningsret og en høj andel fleksibel udlejning.
- I *risiko- og neutralområder* er andelen af beboere på overførselsindkomst omvendt højest blandt *indflytterne*, jfr. bilag 2.5 - 2.6. Dette svarer til den forventede effekt af en øget boligsocial anvisning og en lavere andel fleksibel udlejning².

D. Forskellen på områderne er blevet mindre, men demografien ændrer sig i de mest belastede områdetyper:

Forskellen på andelen af overførselsindkomstmodtagere i de mest og de mindst belastede områdetyper (udsatte/højrisiko og neutrale) er blevet klart mindre, når man sammenligner beboersammensætningen i samtlige boliger i hele perioden.

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse og børnetallene er markant højere både blandt fastboende og ind- og fraflyttere i udsatte- og højrisikoområder sammenlignet med risikoområderne og de neutrale områder. Der er i de to førstnævnte områdetyper generelt flere enlige med børn og især flere par med børn.

¹ Totaltømte og ikke-totaltømte boliger under et.

² Andelen af overførselsindkomstmodtagere (18 år +) er 70,4 % blandt kommunalt anviste mod kun 15,4 % i gruppen af indflyttere via fleksibel udlejning, jfr. bilag 7.

E. Naboskabsundersøgelsen:

Naboskabsundersøgelsen viser bl.a., at utilfredsheden og utrygheden ved at bo i Mjølnerparken er stigende, mens det modsatte gør sig gældende i Tingbjerg. I risikoområderne og i de neutrale områder, der som følge af udlejningsaftalerne får flere overførselsindkomstmodtagere, ses der ikke nogen klare tegn på, at flere overførselsindkomstmodtagere i sig selv påvirker beboernes trivsel i negativ retning.

F. Værktøjskassen og forslag til justering af indsatsen

Evalueringen viser, at den fleksible udlejning bidrager til at afbalancere beboersammensætningen i forhold til ventelistedulejning og kommunal anvisning. Det gælder både m.h.t. alder, etnicitet og arbejdsmarkedstilknytning. Evalueringen viser endvidere, at den fleksible udlejning er "farveblind" - der diskrimineres ikke i forhold til etnicitet. En undersøgelse af sammenhængen mellem botider og udlejningstyper tyder endvidere på, at husstande, der har fået deres bolig via fleksibel udlejning, udgør et stabilt indslag i boligområderne. Den fleksible udlejning er imidlertid generelt en meget administrativt ressourcekrævende udlejningsform, hvorfor der bør sigtes imod yderligere forenkling.

Strategien foreslås justeret på følgende punkter:

- Arbejdsmarkedskriteriet forenkles, så personer i arbejde ligestilles, uanset hvor arbejdspladsen er beliggende. Todelingen af kriteriet opretholdes dog i forhold til boligorganisationernes indberetninger, hvilket giver mulighed for i forbindelse med evalueringen i 2014 at belyse konsekvenserne i forhold til en målsætning om at begrænse pendlingen ind og ud af byen. Samtidig lempes dokumentationskravene i forhold til midlertidige ansættelsesforhold (3 måneders lønsedler er tilstrækkeligt).
- Der introduceres en særlig udlejningsmodel for AlmenBolig +.
- De gældende 3 "unge"- kriterier samles i et kriterium med en fast aldersgrænse på 35 år. Studerende, der er under uddannelse i Frederiksberg Kommune ligestilles med studerende i Københavns

Kommune. Fortrinsstillingen i forhold til studerende i den øvrige region opretholdes.

- Det særlige "overbefolkningskriterium" for Mjølnerparken udgår, da det kun har været anvendt en enkelt gang i løbet af perioden på 3 år.
- Kombineret udlejning udgår og erstattes af 100 % fleksibel udlejning, som nye regler giver mulighed for.
- Der gives mulighed for at benytte annoncering (max. 50 %) i udsatte områder og andre problemramte områder - som alternativ til fleksibel udlejning - og med krav om, at et af de fleksible kriterier skal være opfyldt.
- Spørgsmålet om fortrinsret for børnefamilier til store boliger indgår i styringsdialogen.

Evalueringen har den 27. august 2010 været forelagt Samarbejdsforum, der har tiltrådt vurderingerne og anbefalingerne.

BAGGRUND

I mødet den 14. december 2006 (BR 711/06) godkendte Borgerrepræsentationen, at kommunen indgår en nærmere præciseret rammeaftale for en 5-årig periode med Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds, om udlejning og anvisning af almene familieboliger i Københavns Kommune. Den såkaldte "BL-aftale" blev frem til sommeren 2007 konkretiseret i form af individuelle aftaler mellem Teknik- og Miljøforvaltningen og de enkelte boligorganisationer. De individuelle aftaler varierer inden for rammeaftalen med udgangspunkt i de enkelte boligafdelingers beboersammensætning og ønske om udlejningsmodel.

De individuelle udlejningsaftaler udløber med udgangen af 2010, og en genforhandling af aftalerne indgår som et element i den med almenbolig-reformen nyligt indførte *styringsdialog*. Dialogen gennemføres med de

almene boligorganisationer i løbet af efteråret 2010 (sideløbende med den politiske behandling af denne evaluering) med henblik på, at nye udlejningsaftaler kan træde i kraft den 1. januar 2011 eller snarest derefter. Evalueringen samler op på erfaringerne med de gældende udlejningsaftaler og behovet for at justere indsatsen, herunder som følge af nye regler på udlejningsområdet.

For at sikre et opdateret *fælles grundlag* for dialogen med de enkelte boligorganisationer har forvaltningerne hen over sommeren 2010 genforhandlet BL-aftalen et år før aftaleperiodens udløb. Den nye rammeaftale, som forelægges udvalgene og Borgerrepræsentationen samtidig med denne evaluering, er baseret på de heri indeholdte vurderinger og anbefalinger.

Gældende udlejningsaftaler

Aftalerne med de 22 boligorganisationer omfatter 344³ afdelinger med tilsammen ca. 50.000 familieboliger. De oprindelige aftaler omfattede 5 *udsatte områder*, men på baggrund af Velfærdsministeriets udmelding af 27.2.2008 er udlejningsaftalen for Lundtoftegadebebyggelsen ændret. I de gældende aftaler er 13 afdelinger med ca. 4.000 familieboliger kategoriseret som udsatte områder. Der er tale om større boligafdelinger eller sammenhængende boligområder, hvor en høj andel af de voksne beboere er på overførselsindkomst. I de udsatte områder anvendes reglerne om ”kombineret udlejning” (afvisning af kontanthjælpsmodtagere m.v. mod tilbud om erstatningsbolig i en anden afdeling) i kombination med fleksibel udlejning.

I alt 76 boligafdelinger med ca. 9.800 familieboliger (incl. Lundtoftegade) er omfattet af udlejningsaftaler for *højrisikoområder*. Denne gruppe omfatter øvrige små og store almene boligafdelinger, hvor over 40 % af

³ 6 afdelinger med ca. 650 boliger er ikke omfattet af aftaler, men medtaget i evalueringen.

den voksne befolkning er på overførselsindkomst (”40 plus”). Både de udsatte områder og højrisikoområder er i udlejningsaftalerne friholdt for boligsocial anvisning mod en forøget andel fleksible udlejninger.

Andre 121 afdelinger med ca. 20.500 familieboliger er kategoriseret som *risikoområder* (30-40 % af de voksne beboere på overførselsindkomst) og knap 134 afdelinger med ca. 15.600 familieboliger er beliggende i såkaldt *neutrale områder*, hvor under 30 % af de voksne beboere er på overførselsindkomst. I de to sidstnævnte områdetyper (”40 minus”) udgør den boligsociale anvisning op til 44 % af udlejningerne.

Evaluering 2010

Ved udlejningsaftalernes indgåelse blev alle boligafdelinger indplaceret i områder og kategorier med og uden kommunal anvisningsret på grundlag af oplysninger fra Danmarks Statistik om arbejdsmarkedstilknnytning for beboere pr. 1.1.2005 - indkomstgrundlag året før - for beboere 18 år +. Disse data svarede til grundlaget for ministeriets udpegning af udsatte boligområder i 2006. Ved efterfølgende evalueringer i 2008 og 2009 blev det med baggrund i den korte erfaringsperiode besluttet i alt væsentligt at fastholde inddelingen i områdetyper/udlejningsmodeller i det mindste frem til nærværende endelige evaluering.

Formålet med den endelige evaluering er at belyse effekten af den hidtidige udlejningsstrategi og evt. komme med forslag til justeringer af indsatsen til brug for udformning af en ny rammeaftale med Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds. Der er derfor fokus på følgende:

- Udviklingen i beboersammensætningen i almene familieboliger i forskellige områdetyper i perioden 31.12.2006 - 31.12.2009.
- Værktøjskassen - effekt og muligheder for at optimere strategien herunder via justering af de fleksible udlejningskriterier og inddragelse af nye værktøjer, som er introduceret i forbindelse med almenboligreformen.

Evalueringen omfatter 349⁴ almene afdelinger med ca. 50.500 familieboliger, heraf 186 relativt små afdelinger (mindre end 100 familieboliger pr. afdeling) med ca. 8.200 familieboliger i alt, jfr. **Bilag 1**.

I. UDVIKLINGEN 31.12.2006 - 31.12.2009

Der lægges vægt på at beskrive de udviklingsmæssige hovedtendenser i afdelingerne i løbet af perioden ultimo 2006 til ultimo 2009. Beboersammensætningen sammenlignes ved periodens start og slutning i de familieboliger, der ikke er totalfraflyttede, samt i de boliger, hvor beboerne er udskiftet. Sammenligningen sker ligesom tidligere med hensyn til overførselsindkomst, husstandsstørrelse, børn, unge og ældre samt familietype. I de enkelte afdelinger og grupper af afdelinger er der særlig fokus på andelen af beboere på overførselsindkomst. Der henvises til **Bilag 2.1 - 2.6**. Indflytningen i nye boliger, som ikke var førstegangsindflyttet ved periodens begyndelse er særskilt belyst i **Bilag 3**.

Det har i år ikke været muligt at få statusoplysninger om etnicitet med i bilag 2.1 - 3. For statusoplysninger om etnicitet henvises til bilag 2.7 i sidste års evaluering, der blev forelagt Borgerrepræsentationen den 17. september 2009, og viser status ved periodens begyndelse og ultimo 2008 i de forskellige områdetyper (BR 2009 - 61920).

a. Arbejdsmarkedstilknytning

I de ca. 49.000 almene familieboliger, der var beboede enten ultimo 2006 eller ultimo 2009, er antallet af voksne beboere (18 år +) gennem perioden steget svagt fra godt 74.000 beboere til knap 74.400 personer. *Antallet* af voksne personer på overførselsindkomst i disse boliger er imidlertid i perioden faldet fra godt 24.600 til godt 23.300 (5,4 %), jfr. tabel 1 nedenfor og **bilag 2.1**.

⁴ Excl. Valbytorvene, som ikke omfattes af den tilgængelige statistik.

Tabel 1: Udviklingen i antal og andel af voksne og overførselsindkomstmodtagere i de forskellige områdetyper (uddrag af bilag 2.1-2.6)

Årstal	Befolkning 18 år +				Overførselsindkomstmodtagere 18 år +				Overførselsindkomstmodtagere	
	31-12-2006		31-12-2009		31-12-2006		31-12-2009		Difference	
Områdetype	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	%-point
Tingbjerg	3.786	65,8	3.903	67,9	1.483	39,2	1.297	33,2	-186	-6,0
Øvrige udsatte	4.083	56,8	4.045	59,7	2.010	49,2	1.650	40,8	-360	-8,4
Udsatte i alt	7.869	60,8	7.948	63,5	3.493	44,4	2.947	37,1	-546	-7,3
40 plus (Højrisiko)	14.564	65,2	14.563	67,4	6.030	41,4	5.124	35,2	-906	-6,2
Risiko	29.008	77,0	28.864	77,6	9.671	33,3	9.616	33,3	-55	0,0
Neutrale	22.595	79,5	23.009	79,0	5.438	24,1	5.626	24,5	188	0,4
40 minus	51.603	78,1	51.873	78,2	15.109	29,3	15.242	29,4	133	0,1
I alt	74.036	73,0	74.384	74,0	24.632	33,3	23.313	31,3	-1.319	-2,0

Andelen af overførselsindkomstmodtagere i de almene familieboliger er **generelt** faldet fra 33,3 % til 31,3 %⁵. Den gunstige udvikling i andelen af voksne på overførselsindkomst, som blev dokumenteret i sidste års evaluering, er nu mere afdæmpet. Det ses bl.a. ved, at reduktionen i andelen af overførselsindkomstmodtagere i alle boliger og i ikke-totaltømte boliger er aftagende, samt at der blandt indflytterne nu ses en direkte stigning i andelen af overførselsindkomstmodtagere.

Den gunstige udvikling er sket i de **ikke-totaltømte boliger**, hvor andelen af personer på overførselsindkomst er faldet fra 34,6 % til 31,2 %, jfr. Bilag 2.1. I antal er der tale om et fald på 1.989 personer (fra 18.965 personer til 16.976). *Flere af de oprindelige beboere er altså kommet i arbejde.*

I de **totaltømte** boliger er der derimod tale om en stigning fra 29,5 % til 31,7 % - i antal en stigning på 670 personer (fra 5.667 personer til 6.337 personer). Udviklingen er imidlertid meget forskellig i de forskellige

⁵ I de 6 afdelinger med 653 boliger, der ikke omfattes af aftaler om fleksibel udlejning er andelen stort set uændret - svag stigning fra 23,0 % til 23,2 %.

områdetyper, hvilket er udtryk for, at udlejningsstrategien virker, jfr. tabel 2 nedenfor.

Af tabellen nedenfor fremgår, at den samlede ind- og udflytning har bidraget til et fald i antallet af personer på overførselsindkomst i de mest belastede områdetyper. Det positive resultat af ”nettoflytningen” i disse områdetyper (udsatte og højrisikoområder) skyldes, at afdelingerne har været friholdt for boligsocial anvisning og omfattet af en høj andel fleksibel udlejning og kombineret udlejning. I afdelinger, som i perioden har bidraget til boligsocial anvisning (risiko og neutrale områder), og hvor andelen af fleksibel udlejning derfor har været lavere, har flytningerne omvendt resulteret i en tilvækst af personer på overførselsindkomst.

Tabel 2: Ændring i antal og andel personer på overførselsindkomst efter områdetype og flyttemønster i 2006-2009 ¹⁾

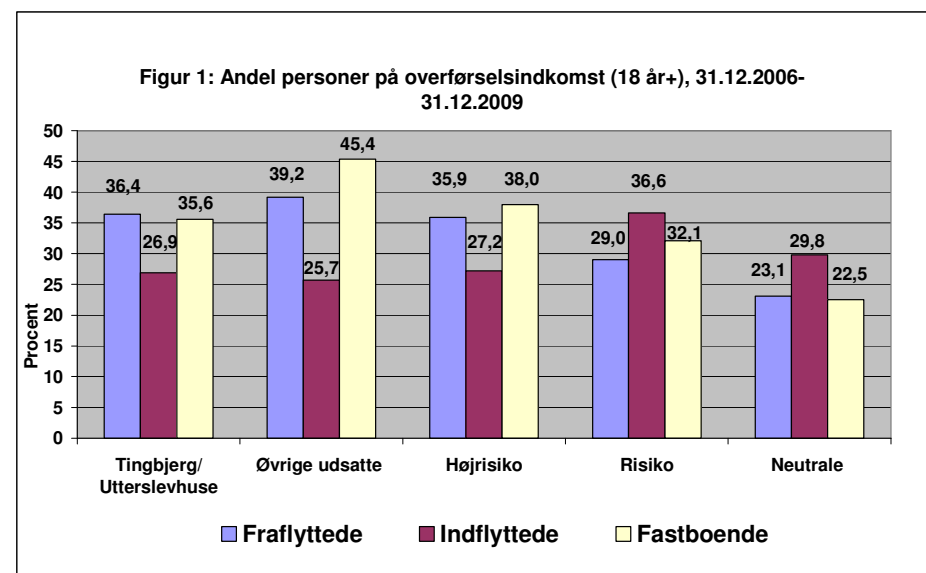
Område	Antal personer			Andel %-point
	Netto - flytning	Ikke-tømte boliger	I alt	
Tingbjerg m.v.	÷60	÷126	÷186	÷6,0
Øvrige udsatte	÷115	÷245	÷360	÷8,4
Højrisiko	÷298	÷608	÷906	÷6,2
Risiko	+567	÷622	÷55	0,0
Neutral	+576	÷388	+188	+0,4
Alle	+670	÷1.989	÷1.319	÷2,0

I **risiko- og neutrale** områder er der som nævnt - og som ventet - samlet tale om en nettoindflytning af personer på overførselsindkomst. I risiko-områderne opvejes nettoindflytningen dog fortsat af den konjunkturbestemte udvikling i de ikke-totaltømte boliger. Det er således kun i de neutrale områder, at der kan konstateres en lille stigning i det samlede antal af overførselsindkomstmodtagere.

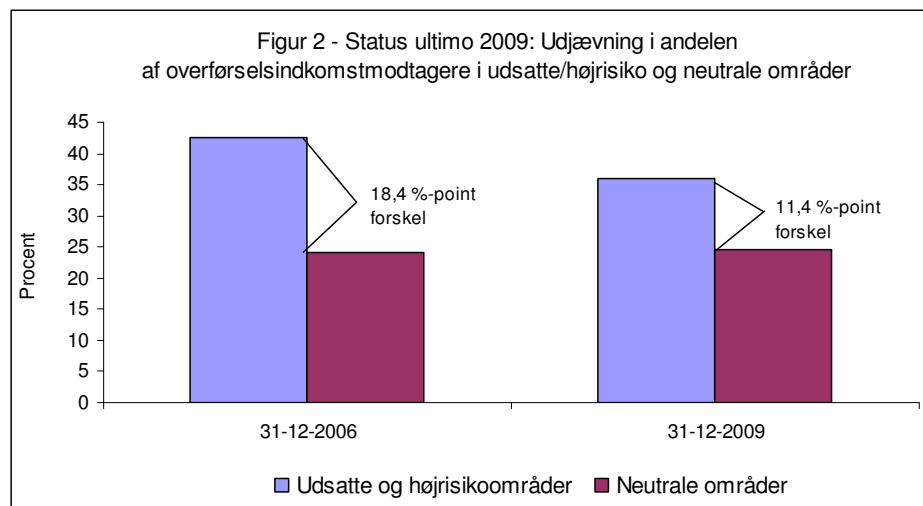
I de **udsatte- og højrisikoområderne** er der både i de ikke-total-raflyttede og totalraflyttede boliger sket et fald i antallet af personer på

overførselsindkomst som samlet betyder, at både antallet og andelen af voksne på overførselsindkomst er faldet. I Tingbjerg/ Utterslevhuse er faldet på 6,0 %-point, i de øvrige udsatte områder på 8,4 %-point og i højrisikoområderne på 6,2 %-point. I forhold til sidste års evaluering er det værd at bemærke, at andelen af overførselsindkomstmodtagere ikke længere er faldende i risikoområderne og i de neutrale områder. I risiko-områderne er andelen nu uændret (0,0 %-point), mens der ses en lille stigning i de neutrale områder (0,4 %-point).

Som følge af udlejningsaftalerne er andelen af beboere på overførselsindkomst markant lavere blandt indflytterne end blandt fastboende og udflyttere i de udsatte områder og højrisikoområderne. jf. figuren nedenfor. I de neutrale og risikoområderne (med kommunal anvisning og mindre fleksibel udlejning) er der omvendt en klart højere andel af indflyttere på overførselsindkomst i forhold til fraflyttere og fastboende.



I figuren nedenfor fokuseres på forskellen i andelen af overførselsindkomstmodtagere i de mest belastede områder (udsatte og højrisiko) og i de mindst belastede områdetyper (neutrale). Det fremgår, at forskellen mellem områdetyperne er blevet mindre. Da der samtidig har været et fald i andelen af overførselsindkomstmodtagere i alle afdelinger samlet set, er dette udtryk for, at udlejningsaftalerne har haft den tilsligtede effekt.



Udviklingens betydning for kategorisering af afdelingerne

Udlejningsstrategien tager bl.a. sigte på at begrænse antallet af udsatte områder og antallet af familieboligafdelinger i højrisikoområder. I det følgende belyses den faktiske udvikling.

Ministeriets udpegning af udsatte boligområder

Ved indgåelsen af de fleksible udlejningsaftaler i 2007 var der 5 københavnske boligområder på Socialministeriets liste over ”udsatte” boligområder, hvor de særlige regler om kombineret udlejning kan tages i brug. På ministeriets liste i 2009 var der kun 2 udsatte områder tilbage i København.

Almenboliglovens regler om udpegning af udsatte boligområder er grundlæggende ændret pr. 1. januar 2010. Det betyder, at antallet af udsatte områder i 2010 ikke umiddelbart kan sammenlignes med antallet af udsatte boligområder i de tidligere år. Ved Socialministeriets første udmelding efter de nye regler i januar 2010, var der 6 udsatte områder i København - de oprindelige 5⁶ udsatte områder og et enkelt nyt: FSB afdeling 1-22 ”Bispeparken”. Socialministeriet udsendte en ny liste ultimo september 2010. Aldersrogade⁷ er her udgået af listen over udsatte boligområder og et nyt område (Gadelandet/Husumgård) er kommet til.

Stigningen i antallet af udsatte boligområder er imidlertid ikke udtryk for, at der har været en negativ udvikling i afdelingerne. Som det fremgår af **bilag 4** er antallet og andelen af personer i aldersgruppen 18 år + på overførselsindkomst tværtimod faldet i alle 6 områder i perioden fra 31.12.2006. Når antallet af udsatte områder er steget skyldes det bl.a., at personer på overførselsindkomst nu sættes i forhold til aldersgruppen 18 - 64 år, når andelen skal beregnes. Afdelinger med mange ældre vil derfor nu fremstå med en højere andel af personer på overførselsindkomst i forhold til tidligere år (i tidligere år indgik alderspensionister så at sige i nævneren men ikke i tælleren).

De nye regler betyder samtidig, at udsatte boligområder nu udpeges på grundlag af mere aktuelle data. Ministeriets udmelding i 2009 var baseret på arbejdsmarkedstilknytningen i 2006 for beboere 1.1.2008 og afspejlede således en ”historisk” udvikling, der tidsmæssigt lå forud for udlejningsaftalernes ikrafttræden. Til sammenligning kan nævnes, at udpegningen af udsatte boligområder i oktober 2010 er baseret på arbejdsmarkedstilknytning 2009 for beboere 1.1.2010.

Udviklingen mellem 40 plus og 40 minus

Udviklingen kan bl.a. illustreres ved nedenstående tabel, hvoraf fremgår,

⁶ Tingbjerg/Utterslevhuse, Mjølnerparken, Akacieparken, Aldersrogade og Lundtoftegade
⁷ Området består af Lejrbos afdeling 2480 og 2482 samt VIBOs afdeling 106.

at antallet af afdelinger og boliger i højrisikoområder er faldet til 35 afdelinger med ca. 3.100 boliger, hvor der tidligere var 60 afdelinger med ca. 6.500 boliger. Udviklingen i de udsatte områder er i tabellen baseret på Socialministeriets aktuelle udmelding, jfr. ovenfor. Antallet af udsatte boligområder i 2010 kan som nævnt ikke sammenlignes med antallet af udsatte boligområder ved periodens start.

Tabel 3: Udviklingen i antal boligafdelinger og familieboliger primo 2006 til ultimo 2009 (udsatte boligområder januar 2010) indenfor områdetyper:

Område-type	Udsat	Højrisiko	Risiko	Neutral	I alt ultimo 2006
Udsat ²⁾	11 3.991	2 566	1 190		14 4.747
Højrisiko ³⁾	2 333	22 1.215	32 4.782	4 118	60 6.448
Risiko ⁴⁾	1 777	11 1.325	84 15.526	29 3.011	125 20.639
Neutral ⁴⁾			19 4.042	113 14.110	132 18.152
I alt ultimo 2009	15 5.101	35 3.106	136 24.540	146 17.239	331 49.986*)
Rød markering angiver negativ udvikling - mørk ved skift fra 40 minus til 40 plus					
Grøn markering angiver positiv udvikling - mørk ved skift fra 40 plus til 40 minus					

*) 331/49.986 angiver antal afdelinger / antal familieboliger. Der ses i opgørelsen bort fra de helt små afdelinger med mindre end 10 boliger samt nybyggerier, der ikke var indflyttet ved periodens begyndelse. Ved kategorisering indgår data med en decimal.

Samlet set viser tabellen, at 65 afdelinger med ca. 7.900 boliger beregningsmæssigt er rykket til mindre belastede områdetyper (grøn), mens 30 afdelinger med knap 5.400 familieboliger er rykket til mere belastede områdetyper (rød), primært fra neutrale områder til risikoområder.

Udviklingen i enkeltafdelinger

Andelen af voksne på overførselsindkomst er steget i 126 af de 331⁸ undersøgte afdelinger. I 33 afdelinger med til sammen 3.761 boliger var stigningen på mere end 5 %-point. 11 af de 126 afdelinger, der har oplevet en stigning, omfattes af udlejningsaftaler for kategorien højrisiko, men kun i en enkelt afdeling med 16 boliger var stigningen på mere end 5 %-point. De øvrige 115 afdelinger, der har oplevet en for hovedpartens vedkommende mindre stigning, er udlejningsmæssigt kategoriseret som 40 minus afdelinger. Det betyder, at de i større omfang end hidtil bidrager til kommunal anvisning, hvorfor en stigning måtte forventes.

Tabel 4: Afdelinger, hvor andelen af overførselsindkomstmodtagere er steget.

Udlejningskategori iflg. gældende aftale	Antal afdelinger	Antal beboede boliger 31.12.2006
Højrisiko	11	527
Risiko	58	10.882
Neutrale	57	8.428
I alt	126	19.837

I 205 afdelinger faldt andelen af overførselsindkomstmodtagere, heraf i 95 afdelinger (med i alt 10.562 familieboliger) med mere end 5 %-point.

Tabel 5: Afdelinger, hvor andelen af overførselsindkomstmodtagere er faldet.

Udlejningskategori iflg. gældende aftale	Antal afdelinger	Antal beboede boliger 31.12.2006
Udsatte*)	14	4.561
Højrisiko	64	8.397
Risiko	61	9.083
Neutrale	66	7.052
I alt	205	29.093

*) incl. Lundtoftegade, som ved periodens start var udsat, men senere er ændret til højrisiko

⁸ Excl. 8 nybyggerier med 475 nyopførte boliger samt 10 små afdelinger med tilsammen 64 boliger)

For hovedparten af afdelingernes vedkommende er der tale om relativt små ændringer i andelen af voksne på overførselsindkomst - i 154 afdelinger med ca. 27.000 boliger eller ca. 56 % af alle boligerne er ændringen således under 3 %-point. jf. **Bilag 5**.

b. Social kapital ifølge naboskabsanalyser

Et af udlejningsaftalernes succeskriterier er beboernes såkaldte *sociale kapital*. Samarbejdsorganet har bevilget 2 x 1 mio.kr. til at gennemføre ”naboskabsundersøgelsen” i 40 udvalgte afdelinger i både 2007/08 og i 2010. Målet er, sideløbende med ændringer i beboersammensætningen, at kunne følge udviklingen i bl.a. beboernes trivsel og netværk (i og udenfor den enkelte afdeling).

Generelt falder beboernes tilfredshed med stigende afdelingsstørrelse således, at tilfredsheden er størst i de mindre afdelinger, mens den er mindst i de største afdelinger.

Udviklingen efter grad af udsathed

Naboskabsundersøgelsen for 2010 bekræfter, at tilfredsheden med at bo i et område falder, jo mere udsat området er. Således er tilfredsheden lavest i udsatte og højrisikoområder, mens den er størst i neutrale områder.

Undersøgelsen viser også den interessante udvikling, at tilfredsheden siden den første undersøgelse er steget indenfor alle områdetyper, dog med en lille tendens til polarisering i holdningerne. Utilfredsheden er nemlig ligeledes steget lidt i de udsatte områder og i de neutrale områder, mens den er faldet i højrisikoområderne samt lidt i risikoområderne.

Det gælder også for trygheden, at denne falder, jo mere udsat et område er. Ser man på alle områdetyper under ét er trygheden faldet siden den første undersøgelse, men ligesom med tilfredsheden er holdningerne til tryghed/utryghed ikke helt entydige indenfor alle områdetyper.

Naboskabsundersøgelsen viser også, at beboerne indenfor alle områdetyper i stigende grad oplever at have kontakter udenfor området, hvor de bor.

I risikoområderne og i de neutrale områder betyder udlejningsaftalerne, at der flytter flere overførselsindkomstmodtagere ind i afdelingerne. Dette synes, på baggrund af undersøgelsens resultater, imidlertid ikke i sig selv at medføre nogen klar reaktion fra beboerne i eksempelvis negativ retning. Således ser man i risikoområderne og i de neutrale områder ikke nogen entydig tendens til faldende tilfredshed/stigende utilfredshed blandt beboerne. Omvendt er trygheden dog faldende i risikoområderne og de neutrale områder.

Udviklingen i de udsatte områder

Indledningsvis bemærkes, at kun 2 (ud af 8) afdelinger i Tingbjerg/Utterslevhuse samt Mjølnerparken repræsenterer de udsatte områder i undersøgelsen. Derfor skal konklusionerne for de udsatte områder tages med et vist forbehold. Der er ikke nogen entydig udvikling i bl.a. beboernes trivsel i de udsatte områder.

Således er tilfredsheden siden den første undersøgelse faldet markant i Mjølnerparken, mens den omvendt er steget klart i Tingbjerg. Utilfredsheden med at bo i Mjølnerparken er nu større end i Tingbjerg. Ser man på utrygheden, så er denne steget markant i Mjølnerparken, mens den er faldet i Tingbjerg, og utrygheden er nu større i Mjølnerparken end i Tingbjerg. Der kan være forskellige forklaringer på denne forskel i udviklingen i tilfredshed og tryghed. I Tingbjerg er man eksempelvis i gang med at gennemføre et større antal lejlighedssammenlægninger, hvor små boliger lægges sammen til store boliger. Ændringerne i lejlighedsstrukturen kan have bidraget til at reducere utrygheden i Tingbjerg, da svarene i Naboskabsundersøgelsen viser en vis tendens til, at jo højere andelen af små boliger er i afdelingerne, desto mindre trygge er beboerne. Herudover kan man formode, at aktuelle hændelser med uro i boligområdet kan have påvirket beboernes tilkendegivelser, formentlig særligt såfremt

sådanne hændelser har fundet sted omkring tidspunktet for interviewundersøgelsen.

Selv om udlejningsaftalerne friholder de udsatte områder for kommunal anvisning, så giver det sig ikke entydigt udslag i tilkendegivelser om øget trivsel.

På trods af stigende utilfredshed og utryghed, så oplever beboerne i Mjølnerparken hyppigere at have kontakter udenfor boligområdet. I Tingbjerg er der ikke helt den samme utvetydige udviklingstendens m.h.t. kontakter udenfor området.

Parterne er enige om, at det vil være hensigtsmæssigt ved aftalens udløb at gentage naboskabsundersøgelsen fra 2007/2010 i de 40 omfattede familieboligafdelinger. Kommunen vil derfor i forbindelse med budgetprocessen for 2014 søge midler til en gentagelse af undersøgelsen i disse boligafdelinger.

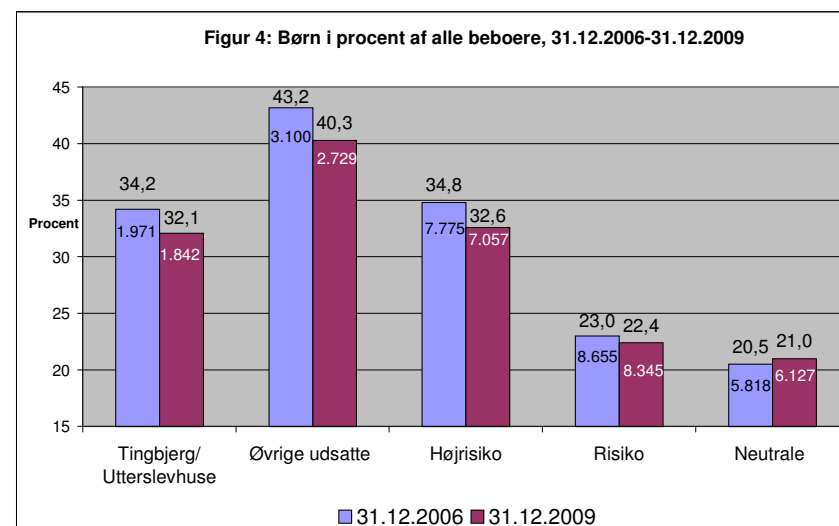
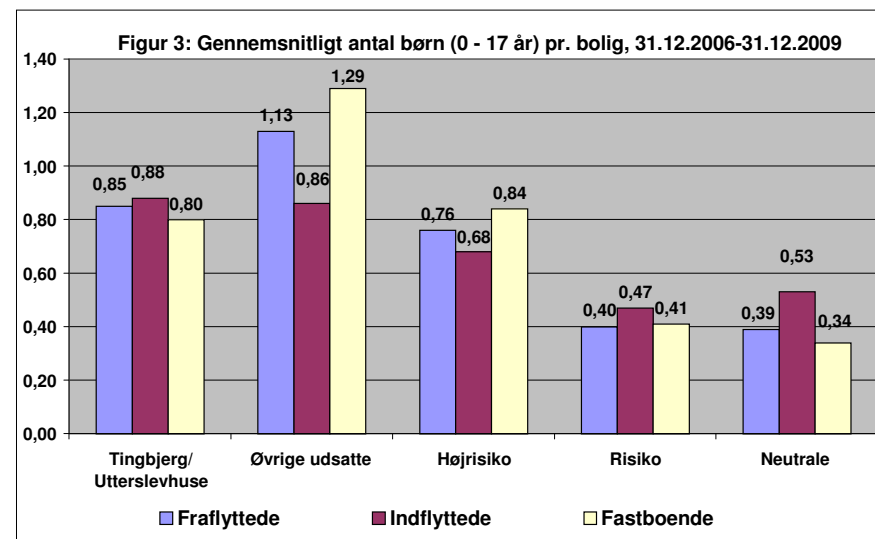
c. Demografi og husstandstyper

De personer, der er flyttet ind i perioden 2006-2009 har generelt en anden aldersprofil end fraflytterne. Der er kun ganske få ældre (65+) blandt indflytterne. Andelen af indflyttere i denne aldersgruppe udgør kun mellem 1,1 og 2,3 %. Omvendt er der en høj andel unge (27,2-31,5 %) indflyttere i aldersgruppen 18-29 år.

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse og børnetallene (antallet af børn pr. bolig) er markant højere i udsatte- og højrisikoområder sammenlignet med risikoområderne og de neutrale områder. Som det fremgår af figur 3 nedenfor gælder det både for fastboende og de ind- og fraflyttede husstande. Det skyldes, at der generelt er flere enlige med børn og især flere par med børn i disse områdetyper.

De indflyttede boliger i højrisiko- og udsatte områder (bortset fra Tingbjerg/Utterslevhuse) skiller sig ud ved at have et lavere børnetal i forhold

til fraflyttede boliger og boliger med fastboende. I risiko- og neutrale områder er børnetallet omvendt højest i de indflyttede husstande.



Antallet og andelen af børn har generelt været en smule stigende i neutrale områder. I alle andre områdetyper er antallet og andelen af børn faldet, jf. ovenstående figur.

Derudover har der i de totaltømte boliger samlet været en stigning i beboerantallet (ca. 1.350 beboere svarende til 5,2 %) primært som følge af flere parhusstande uden børn og enlige med børn. Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i de totaltømte boliger er derfor steget fra 1,9 til 2,1 beboere pr. bolig.

Omvendt har der i de ikke-totaltømte boliger været et fald i beboerantallet (ca. 2.250 personer svarende til 3,0 %), mens en stigende andel af boligerne beboes af ældre og enlige uden børn og en svagt faldende andel af boligerne af børnefamilier og par uden børn.

II. VÆRKTØJSKASSEN

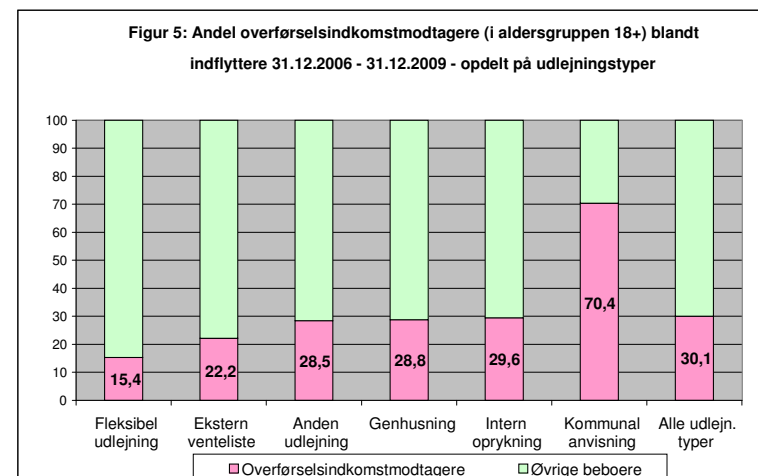
For at vise hvordan de forskellige udlejningstyper påvirker beboersammensætningen i boligafdelingerne belyses i det følgende indflytningen efter om den enkelte husstand har fået tildelt boligen via fleksibel udlejning, kommunal anvisning, intern oprykning, eksternt venteliste, genhusning eller andet. Oplysningerne om udlejningstype baserer sig på indberetninger fra de enkelte boligorganisationer.

a. Effekt af forskellige udlejningstyper

Der er i årene 2007 - 2009 registreret i alt ca. 16.800 udlejninger heraf ca. 5.000 fleksible udlejninger, jfr. **Bilag 6.1 - 6.2**. Samme bolig kan være udlejet flere gange (*bruttototal*). I 2009 var der en årlig flyttefrekvens på 11,8 % - lavest i højrisikoområderne (10,5 %) og de udsatte områder (10,8 %).

Statistikken for indflytningen 2007-2009 efter udlejningstype omfatter beboere pr. 31.12.2009 i de knap 14.000 lediggjorte boliger, som var beboet denne dato (*netttotal*). Den inkluderer godt 4.500 fleksible og godt

2.800 kommunale anvisninger, jf. **Bilag 7**. Andelen af voksne på overførselsindkomst er klart højest i kommunalt anviste boliger (70,4 %), jfr. figur 5 nedenfor. Den laveste andel ses i fleksibelt udlejede boliger (15,4 %) samt i boliger udlejet efter boligorganisationernes eksterne venteliste (22,2 %). Andelen er noget højere ved intern oprykning (29,6 %).



Udlejningen er, i tråd med tidligere, præget af relativt små husstande med gennemsnitligt 2,0 personer pr. bolig - lavest ved genhusning (1,6 personer) og i de kommunalt anviste boliger (1,7 personer). Den generelt lavere husstandsstørrelse i de udlejede boliger hænger bl.a. sammen med relativt lave børnetal (0-17 årige) pr. bolig på 0,26-0,63 i alle udlejningstyper - lavest ved genhusninger og højest ved intern oprykning.

Andelen af indvandrere og efterkommere er en smule højere i kommunalt anviste boliger (45,5 %) end i boliger udlejet efter fleksible kriterier (42,5 %) og lavest i ventelistedulejningerne (33,5 %). Det viser, at den fleksible udlejning er "farveblind" - der diskrimineres ikke på grundlag af etnicitet.

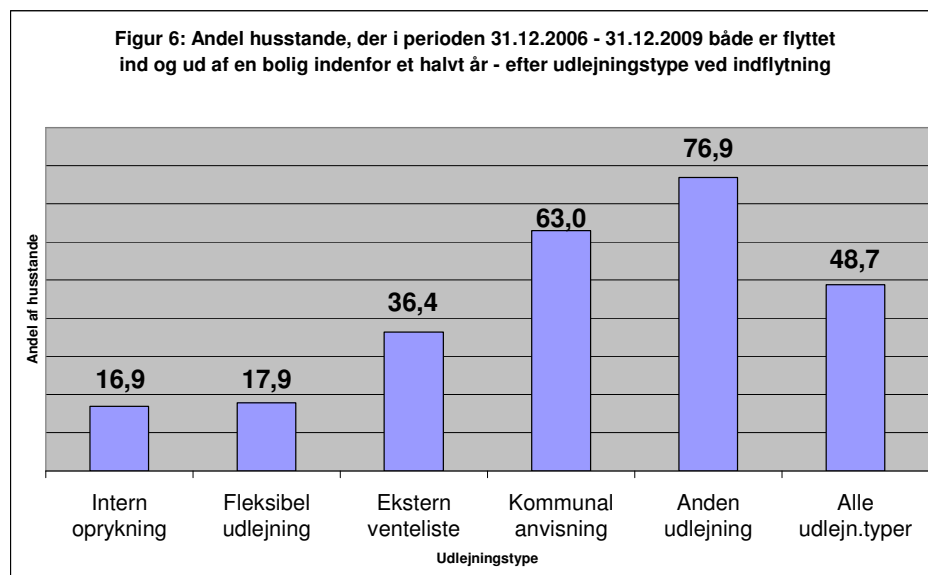
Som i tidligere evalueringer er andelen af unge (18-29 årige) højest ved fleksible udlejninger (39,4 %) og ved selskabernes eksterne venteliste

(37,6 %), mens andelen af unge er noget lavere ved intern oprykning og kommunal anvisning (25,5 - 27,0 %).

Tallene bekræfter således tidligere erfaringer, hvorefter fleksibel udlejning medvirker til en afbalancering af beboersammensætningen i forhold til ventelisteudlejning og kommunal anvisning både m.h.t. alder, herkomst og arbejdsmarkedstilknytning.

b. Sammenhæng mellem botider og udlejningstype

Ca. 2.400 boliger har ifølge boligorganisationernes indberetninger været udlejet mere end to gange i perioden 31.12.2006 - 31.12.2009. For ca. halvdelen vedkommende gælder, at fraflytningen sker mindre end et halvt år efter indflytningen. Det store antal korttidsbosættelser dækker sandsynligvis også over en del tilfælde, hvor lejeren aldrig flytter ind i boligen. Figur 6 nedenfor sigter mod at vise en evt. sammenhæng mellem en kort botid (tidsrummet mellem 1. og 2. indflytning er mindre end et halvt år) og udvalgte udlejningstyper.



Det ser umiddelbart ud til, at der i gruppen af kommunalt anviste er forholdsvis mange, der flytter igen indenfor det første halve år (eller måske aldrig flytter ind). Botiden tenderer dog imod at være længere end ved andre udlejningstyper, når der korrigeres for husstande med en botid kortere end et halvt år, jfr. nedenfor. Personer der har fået en bolig via udlejningstyperne intern oprykning og fleksibel udlejning har klart mindre tilbøjelighed til at flytte indenfor de første 6 måneder.

Den gennemsnitlige botid for personer, der er fraflyttet senere end et halvt år efter indflytning, er længst i boliger udlejet via intern oprykning med 570 dage. Den gennemsnitlige botid for personer, der har fået deres bolig via fleksibel udlejning er 485 dage, via boligsocial anvisning 511 dage og via ekstern venteliste 555 dage. Den gennemsnitlige botid for alle udlejningstyper er 525 dage.

Om end botiden for de fleksible udlejninger er lidt kortere end gennemsnittet, er den dog ikke væsentlig forskellig fra beboerne indenfor de øvrige udlejningstyper. Hertil kommer som nævnt, at fraflytningen indenfor det første halve år er relativt lille, sammenlignet med de fleste øvrige udlejningstyper. Beboere, der har fået en bolig i kraft af den fleksible udlejning, synes således at være et stabilt indslag i boligområderne. Konklusionerne skal dog tages med et vist forbehold, da der måles på flytninger indenfor en forholdsvis kort periode på 3 år.

c. Erfaringer med de fleksible kriterier og behov for justeringer

Bilag 8 viser forskelle indenfor de fleksible udlejninger efter det anvendte udlejningskriterium. Ikke overraskende er aldersfordelingen meget forskellig indenfor kriterierne arbejdsmarkedstilknytning (A-kriterier), unge/uddannelsessøgende og øvrige B-kriterier. Arbejdsmarkedstilknytningen er en del lavere i gruppen af seniorer og skilsmisseramte/samlivsophævelse (øvrige B-kriterier) som bl.a. rummer en høj andel af førtidspensionister⁸. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande er markant højere ved udlejning efter kriterierne om arbejdsmarkedstilknytning (43,2 %) sammenlignet med udlejninger til

unge/uddannelsessøgende (29,4 %) og udlejninger efter øvrige B-kriterier (33,0 %).

I forbindelse med sidste års evaluering blev det besluttet, at forvaltningen sammen med boligorganisationerne skulle vurdere mulighederne for at opnå yderligere forenkling, forud for genforhandlingen af udlejningsaftalerne i 2010. I foråret 2010 havde Anvisningsgruppen en indledende drøftelse af behovet for justering af de fleksible kriterier. Teknik- og Miljøforvaltningen har efterfølgende udsendt et skema til alle boligorganisationer med aftaler om fleksibel udlejning til brug for organisationernes erfaringsopsamling. Tilbagemeldingerne giver indtryk af, at kriterierne generelt fungerer som de skal, men at der på enkelte punkter er behov for justeringer.

Den fleksible udlejning er meget ressourcekrævende for boligorganisationerne og hovedoverskriften for de foreslåede justeringer er derfor yderligere forenkling, som kan lette administrationen og minimere fortolkningstvivil. Målet er at skabe bedre grundlag for en ensartet administration af regelsættet på tværs af boligorganisationer. Kriterierne skal være gennemskuelige og så vidt muligt håndterbare på et objektivt grundlag.

Personer i arbejde - i og udenfor København

Der har i 2009 været 1.380 udlejninger efter arbejdsmarkedskriterierne heraf 1.279 til boligsøgende med arbejdsplads i København (nr. 1) og 101 efter det generelle kriterium (nr. 2), jfr. bilag 6.2. Tallene viser, at chancerne for at få en bolig - som tilsigtet - er væsentligt større, hvis den boligsøgendes arbejdsplads er beliggende i København. Begrundelsen for at give boligsøgende med arbejde i Københavns Kommune en særlig fortrinsstilling har været et ønske om at begrænse pendlingen ind og ud af byen.

Boligorganisationernes erfaringsopsamling viser bl.a. følgende:

- De boligsøgende kan have svært ved at forstå sondringen (stor rådgivningsopgave) og svært ved at dokumentere, at de opfylder kravet.

- Der opstår fortolkningstvivil om "arbejdsstedet" bl.a. i forhold til taxaruter, busruter, selvstændige, freelancere, kunstnere, konsulenter og folk med skiftende arbejdssteder, medhjælpende ægtefæller m.v.
- Det skaber undren når ansøgere, der har arbejdsplads på Frederiksberg eller i Kastrup (f.eks. Københavns Lufthavn), afvises med grundelsen, at de ikke har arbejde *i København*.
- Nogle boligorganisationer har få ansøgere på ventelisten, der arbejder i København. Andre har så mange på venteliste med arbejde i, København, at kun ganske få kommer i betragtning efter det generelle arbejdsmarkeds-kriterium. Det medfører, at nogen føler at de bliver ' snydt ' til at lade sig opnotere til fleksibel udlejning, når det ikke er realistisk, at boligorganisationen når til den del af listen.
- De gældende fortolkningsregler foreskriver, at vikariater kan betragtes som fast arbejde, hvis de har en varighed på mindst et år. Kravet indebærer en utilsigtet forskelsbehandling i forhold til nyansatte, der umiddelbart ved fremvisning af en ansættelseskontrakt kan opnå fortrinsretten - uden at have en tilsvarende sikkerhed i ansættelsen. Kravet bør derfor lempes.

På baggrund af boligorganisationernes tilbagemeldinger og drøftelser i Anvisningsgruppen vurderer forvaltningerne, at kriterierne generelt fungerer, som de skal, og at det med enkelte justeringer vil være muligt at imødegå de nævnte kritikpunkter. Der foreslås følgende ændringer:

- Arbejdsmarkeds-kriteriet forenkles, så personer i arbejde ligestilles, uanset hvor arbejdspladsen er beliggende. Todelingen af kriteriet opretholdes dog i forhold til boligorganisationernes indberetninger, hvilket giver mulighed for i forbindelse med evalueringen i 2014 at belyse konsekvenserne i forhold til målsætningen om at begrænse pendlingen ind og ud af byen.

- Reglen om, at en midlertidig ansættelse skal have et års varighed for at kunne sidestilles med ”fast arbejde” udgår, så tre måneders lønsedler fremover vil udgøre tilstrækkelig dokumentation.

Forvaltningerne og boligorganisationerne vil som hidtil samle op på principielle afgørelser til brug for en gensidig erfaringsudveksling, der skal sikre en ensartet praksis på tværs af boligorganisationer. Endvidere samarbejdes om en kortfattet fremstilling af elementerne i den nye BL-aftale.

Unge/uddannelsessøgende

I de gældende udlejningsaftaler indgår kriteriet i 3 varianter:

1. Fortrinsret for unge i kommunen, der er i job eller under uddannelse, og som ønsker at flytte hjemmefra.
2. Fortrinsret for unge, der er under uddannelse i Københavns Kommune.
3. Fortrinsret for uddannelsessøgende i øvrigt.

Der har i 2009 været 335 udlejninger efter ungekriterierne heraf 145 fra gruppe 1, 139 fra gruppe 2 og 51 fra gruppe 3. I hele perioden er der indflyttet 654 personer efter disse kriterier.

Forhandlingsudvalget anbefaler, at et forslag fra anvisningsgruppen om at slå de tre kriterier sammen til ét for at opnå administrativ forenkling, følges, således at kriteriet ændres til: ”Fortrinsret for unge (max. 35 år), der enten er under uddannelse i Københavns eller Frederiksberg Kommune eller i job”. Begrundelsen er følgende:

- Der skal være mulighed for at tilgodese boligsøgende, der er under uddannelse på de store uddannelsesinstitutioner i de tilstødende kommuner som f.eks. Copenhagen Business School og LIFE - Det Biovidenskabelige Fakultet (Landbrughøjskolen), der er beliggende i Frederiksberg Kommune.

- Ungdomsboligerne i København er under pres og efterspørges af studerende fra hele hovedstadsregionen, mens der i flere omegnskommuner er ledige ungdomsboliger. I forhold til gruppen af studerende er det derfor fundet mest hensigtsmæssigt fortsat at prioritere ansøgere, der er under uddannelse i de to centrale kommuner forud for studerende, der er under uddannelse i den øvrige region. Der er taget kontakt til Frederiksberg Kommune for at afklare om kommunen vil være indstillet på tilsvarende, at ligestille ansøgere fra de to kommuner ved udlejning af familieboliger på Frederiksberg.
- Der er behov for at opstille en øvre aldersgrænse for opfyldelse af kriteriet ”ung” svarende til den praksis, der har udviklet sig på området (35 år).
- Der er ikke behov for særligt at tilgodese hjemmeboende studerende.

Fortolkningreglen i den gældende BL-aftale om, at man skal have mindst et år tilbage af studietiden for at kunne opnå fortrinsret udelukker studerende, der er tæt på at afslutte en uddannelse, herunder studerende som i den forbindelse har en forholdsvis kort frist til at fraflytte en kollegiebolig. Der er derfor enighed om at denne regel bør udgå.

Seniorer

I hele perioden har 189 boligsøgende fået tildelt en bolig efter dette kriterium, heraf 89 i 2009. En enkelt boligorganisation anfører, at det subjektive element i kriteriet giver fortolkningsproblemer. En anden boligorganisation foreslår at kravet om at den boligsøgende skal have sin nuværende bopæl i København bør slettes, så også seniorer i andre kommuner, der ønsker at flytte tættere på familie bosiddende i København, får mulighed herfor. Forhandlingsudvalget foreslår kriteriet opretholdt uændret.

Skilsmisse/samlivsophævelse

I hele perioden har 100 personer fået en bolig efter dette kriterium, heraf 51 i 2009. Der er ikke forslag om ændringer.

Særligt kriterium i Mjølnerparken

Det særlige kriterium i Mjølnerparken, som skulle nedbringe antallet af storfamilier, der bor sammen flere generationer på for lidt plads, har kun været anvendt en enkelt gang. Det foreslås derfor, at kriteriet udgår.

AlmenBolig +

De første bebyggelser opført efter forsøgskonceptet AlmenBolig + forventes klar til indflytning i 2011. Målgruppen for boligerne er fortrinsvis yngre familier, der kan og vil tage ansvar for indretning og drift af egen bolig/boligområde til gengæld for en lavere husleje. Boligorganisationerne KAB, 3B og DOMEA har i samarbejde udviklet et sæt fleksible kriterier, der vil kunne understøtte det særlige forsøgskoncept, og forudsættes at indgå som en del af de fælles rammer for kommunens udlejningsaftaler i perioden 2011 - 2014.

d. Erfaringer med kombineret udlejning

Kombineret udlejning har en ***negativt ladet signalværdi*** (afvisning contra fortrinsret), som kan være svær at kommunikere ud til de boligsøgende, og som kan være med til at ***stemple*** de afdelinger, hvor redskabet kan anvendes (stigmatisering).

Socialforvaltningen har om erfaringerne med kombineret udlejning i perioden 2007 - 2009 bl.a. oplyst følgende:

- 108 personer er afvist
- 51 af de afviste personer stod øverst på ventelisten.
- 31 af de afviste var berettiget til en erstatningsbolig

- 18 af de boligsøgende, som umiddelbart var berettiget til en erstatningsbolig, ønskede at gøre brug af tilbuddet.

Udlejningstypen udmærker sig ved, at den afviste husstand under visse betingelser har krav på en erstatningsbolig. Tilbuddet om en erstatningsbolig gælder imidlertid kun personer, som var skrevet op til en bolig i det relevante udsatte boligområde, før ordningen trådte i kraft den 1. januar 2007, og der gives kun ét tilbud om erstatningsbolig, selvom den pågældende forbliver boligsøgende i området. ***Antallet af boligsøgende, der er berettiget til en erstatningsbolig, er derfor faldende.***

Som det fremgår, er det kun ganske ***få*** af de afviste, som stod øverst på ventelisten, og dermed er ***”forbigået”*** med heraf følgende krav på erstatningsbolig (51 ud af 108 afviste i perioden 2007 - 2009). Som det ligeledes fremgår, er der endvidere kun ***få*** (18 ud af 31) af de personer, som umiddelbart var berettigede til en erstatningsbolig, ***der har valgt at tage imod tilbuddet*** om en erstatningsbolig.

Værktøjet kombineret udlejning har nu været afprøvet i 4 år. Da kun få boligsøgende har været berettiget til og taget imod en erstatningsbolig, og da antallet, som nævnt, vil være faldende i tiden fremover, er det vurderingen, at den administrative byrde, som er forbundet med denne udlejningsform, er uforholdsmæssig stor i forhold til de positive resultater. Det foreslås derfor, at kombineret udlejning udgår af strategien fremover.

e. Erfaringer med børnefamiliernes fortrinsret til store boliger

Med vedtagelsen af BL-aftalen blev det besluttet, at delvis suspension af børnefamiliernes fortrinsret til store boliger skulle indgå som et element i de fleksible udlejningsaftaler efter følgende retningslinier:

- Enlige sidestilles med børnefamilier ved udlejning af 3 værelses lejligheder på op til 90 m².

- Par sidestilles med børnefamilier ved udlejning af 3- og 4-værelses lejligheder på op til 110 m².
- Børnefamiliernes fortrinsret opretholdes fuldt ud ved udlejning af boliger med 5 eller flere rum samt boliger større end 110 m².

For at belyse hvordan dette element i udlejningsaftalerne har påvirket børnefamiliernes muligheder for at opnå et passende boligtilbud er forholdet mellem husstandstyper og boligstørrelser vist i **Bilag 9**. Det fremgår af bilaget, at der i de totaltømte boliger er en klar sammenhæng mellem boligstørrelse og de indflyttede husstandstyper. I små boliger med 1 eller 2 rum er der primært indflyttet enlige uden børn (74-88 % af boligerne). Til gengæld stiger andelen af børnefamilier med boligstørrelserne, således at der er flest husstande med børn i 4- og 5-rums boliger (75-90 % af boligerne).

f. Nye udlejningsregler - nye værktøjer

Der er i forbindelse med almenboligreformen vedtaget nye regler på udlejningsområdet. De nye regler introducerer bl.a. muligheden for at annoncere ledige boliger i problemramte områder uden om ventelisterne samt giver mulighed for at aftale 100 % fleksibel udlejning. Der er endvidere givet mulighed for, at bruge redskabet kombineret udlejning i flere områder end i dag, og børnefamiliernes generelle fortrinsret til store boliger er konverteret til en aftalemulighed.

Mulighed for 100 % fleksibel udlejning

Den tidligere gældende *overgrænse for fleksibel udlejning* på 90 % af de ledige boliger er *ophævet* pr. 1. januar 2010. Teknik- og Miljøudvalget bemyndigede i mødet den 17. juni 2009 Teknik- og Miljøforvaltningen til i dialog med de involverede boligorganisationer at justere udlejningsaftalen for Tingbjerg/Utterslevhuse (maksimal fleksibel udlejning), så andelen af fleksibel udlejning øges til 100 % med virkning (tidligst) fra 1. januar 2010. KAB er pr. 1. januar gået over til 100 % fleksibel udlej-

ning i Tingbjerg/Utterslevhuse, mens FSB har truffet beslutning herom den 4. februar.

Forvaltningerne anbefaler, at 100 % fleksibel udlejning erstatter udlejningsmodellen for ”øvrigt udsatte boligområder” (50 % fleksibel udlejning og 50 % kombineret udlejning).

Partierne A, B, F, Ø, V, K og O i Københavns Borgerrepræsentation indgik den 11. juni 2009 aftale om Boligpakke II, hvoraf bl.a. fremgår:

”Parterne betragter aftalen vedr. fleksibel udlejning som et virkningsfuldt redskab til at imødegå ghettoiseringen i København. Parterne er enige om, at det i forbindelse med evalueringen og forud for genforhandlingerne af aftalen om fleksibel udlejning skal belyses, om visse borgere har fået svækket deres boligsociale vilkår som følge af den nuværende aftale. Udredningsarbejdet skal sikre, at de almene boliger i København fortsat er tilgængelige for alle borgere i København”.

I lyset af denne udmelding anbefaler gruppen, at fleksibel udlejning - udenfor de udsatte boligområder - fortsat bruges i kombination med andre udlejningstyper, herunder almindelig ventelisteudlejning og boligsocial anvisning, for at sikre, at de almene boliger fortsat er tilgængelige for alle borgere (i København). Krav om et vist minimum af ventelisteudlejning⁹ udenfor de udsatte boligområder vil kunne sikre, at også borgere, der hverken opfylder kriterierne for fleksibel udlejning eller har mulighed for at komme i betragtning til en boligsocial anvisning, kan få sit boligbehov dækket. Den boligsociale venteliste er ikke steget i perioden.

Børnefamiliernes fortrinsrettigheder konverteret til aftalemulighed

Reglerne i den tidligere udlejningsbekendtgørelse § 4 om fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum er ophævet og erstattet af en generel aftalemulighed. Formuleringen i udlejningsbekendtgørelsens § 4 gør ikke udtømmende op med, hvad der kan aftales, jfr. bekendtgørelsens § 1, stk. 7.

⁹ Gælder ikke boliger omfattet af forsøgskonceptet AlmenBolig + , jfr. nedenfor

Ophævelsen er bl.a. begrundet i ønsket om et gennemskueligt udlejningssystem. For mange boligsøgende kan det forekomme vanskeligt at forstå, at de kan stå øverst på ventelisten til en bolig og så alligevel blive overhalet inden om af en børnefamilie, der i teorien kunne være skrevet op til en ledig bolig dagen før. Fortrinsretten for børnefamilier medfører en implicit begrænsning af adgangen for andre husstande eksempelvis yngre par uden børn, som i stedet henvises til at søge førstegangsboligen på andre dele af boligmarkedet. Dette kan være en hindring i forhold til intentionen om at tiltrække flere ressourcestærke boligsøgende og undgå ghettoisering. På den anden side kan der med baggrund i demografiske forhold være et politisk ønske om at tiltrække børnefamilier.

Forvaltningerne anbefaler, at spørgsmålet om, i hvilket omfang børnefamilier skal have fortrinsret til boligerne i en given boligafdeling, afklares i forbindelse med styringsdialogen, så der bliver mulighed for at tage lokale forhold i betragtning, herunder friarealforhold, beliggenhed og lejlighedsindretning m.v. Erfaringerne med de gældende aftaler tyder som nævnt på, at der alene som følge af forskelle i pris og forskellige husstandstypers forskellige pladsbehov vil være en klar sammenhæng mellem boligstørrelse og husstandsstørrelser.

Annoncering

Kommunen og boligorganisationerne har pr. 1.1. 2010 fået mulighed for i *problemramte* områder at indgå aftale om udlejning af et antal ledige boliger (max 50 %) via offentlig annoncering - uden om ventelisten. Målet er at øge tilgængeligheden til den almene boligsektor for boligsøgende med et akut behov, der ikke har mulighed for at få anvist en bolig gennem den kommunale anvisning. Det er endvidere målet at tiltrække flere ressourcestærke, der ellers har fravalgt sektoren p.g.a. manglende tilgængelighed.

Definitionen af, hvilke afdelinger, der er problemramte og kan anvende annonceringer, er den samme som den, der gælder for ordningen om salg

af almene boliger, jfr. almenboliglovens § 75c stk. 3 sammenholdt med bekendtgørelse om salg af almene boliger, *eller* som gælder for boligafdelinger, der kan anvende kombineret udlejning, jfr. § 51b i almenboligloven. Definitionen er altså *bredere end definitionen på et "udsat boligområde"*.

§ 75c, stk. 3:

"Ved en problemramt afdeling forstås en afdeling, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer"

Kommunen og boligorganisationen kan aftale kriterier, som de boligsøgende skal opfylde for at komme i betragtning til en bolig efter annoncering.

Forhandlingsudvalget om genforhandling af BL-aftalen foreslår følgende rammer for brugen af redskabet annoncering:

- Mulighed for at indgå aftale om udlejning via annoncering i udsatte boligområder - som alternativ til fleksibel udlejning
- Mulighed for at indgå aftale om udlejning via annoncering i øvrige afdelinger efter konkret vurdering af afdelingens problemer - som alternativ til fleksibel udlejning (max. 50 %).
- Annoncering bør ske med henblik på udlejning til personer, der opfylder et af de fleksible udlejningskriterier.

Mulighed for kombineret udlejning i flere områder

På baggrund af de opsamlede erfaringer og introduktionen af nye værktøjer, jfr. ovenfor, anbefaler forvaltningerne og boligorganisationerne, at udlejningsmodellerne for udsatte boligområder ændres, så kombineret udlejning udgår og erstattes af 100 % fleksibel udlejning - evt. en kombination af fleksibel udlejning og annoncering med henblik på udlejning uden om ventelisten.

g. Friholdelse for kommunal anvisning

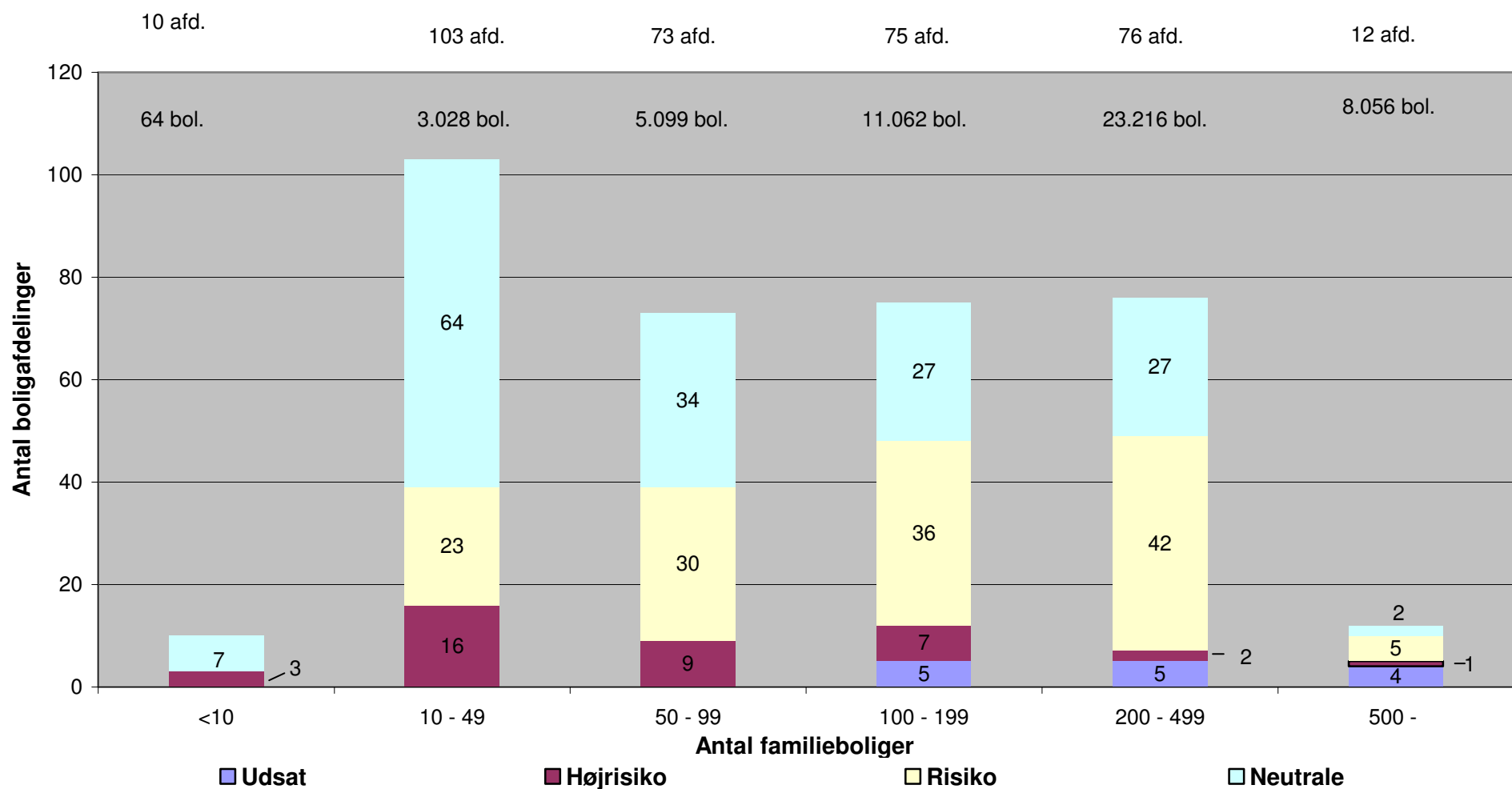
Fælles rammer for boligsocial anvisning i perioden 1. januar 2011 - 31.12.2014 fastlægges i den nye aftale med Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds inden de individuelle udlejningsaftaler indgås med hver enkelt boligorganisation i forlængelse af styringsdialogmøderne i efteråret 2010.

III. EVALUERING FREMOVER

Næste evaluering gennemføres forud for genforhandlingen af udlejningsaftalerne ultimo 2014. I de mellemliggende år udarbejdes nøgletal, som beskriver udviklingstendenser i hovedtræk¹⁰. Nøgletallene, der forelægges samarbejdsforum og inddrages i den årlige styringsdialog med boligorganisationerne, vil evt. kunne danne grundlag for en justering af indsatsen, hvis der opstår et behov herfor. Som udgangspunkt fastholdes kategoriseringen af afdelingerne gennem hele perioden. Den endelige evaluering i 2014 forelægges Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen via de relevante fagudvalg.

¹⁰ Som udgangspunkt svarende til bilag 2.1 - 2.6, 6.1 - 6.2 samt bilag 7 og 8.

Bilag 1: 349 almene boligafdelinger efter afdelingens størrelse og områdetype primo 2010



Bilag 2.1
Beboersammensætning i boliger grupperet efter om de har været fraflyttet af hele husstanden (totaltømt) i perioden 31.12.2006 til 31.12.2009

Alle familieboliger	Totaltømte				Ikke totaltømte				I alt			
	31.12.2006		31.12.2009		31.12.2006		31.12.2009		31.12.2006		31.12.2009	
	"Fraflyttere"		"Indflyttere"		"Fastboende"		"Fastboende"		Alle		Alle	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
1. Beboede boliger (excl. særlig udlejning)	13.410	27,4	13.271	27,2	35.581	72,6	35.581	72,8	48.991	100,0	48.852	100,0
Beboere pr. bolig	1,9	.	2,1	.	2,1	.	2,1	.	2,1	.	2,1	.
2. Beboere	26.088	25,7	27.454	27,3	75.267	74,3	73.030	72,7	101.355	100,0	100.484	100,0
Børn 0 - 17 år	6.872	26,3	7.432	27,1	20.447	27,2	18.668	25,6	27.319	27,0	26.100	26,0
Unge 18 - 29 år	5.859	22,5	8.137	29,6	9.363	12,4	7.609	10,4	15.222	15,0	15.746	15,7
Voksne 30 - 64 år	10.675	40,9	11.303	41,2	36.150	48,0	35.773	49,0	46.825	46,2	47.076	46,8
Ældre 65+ år	2.682	10,3	582	2,1	9.307	12,4	10.980	15,0	11.989	11,8	11.562	11,5
Kontanthjælpsmodtagere ⁷	4.592	27,8	5.628	29,0	13.639	30,0	11.794	27,2	18.231	29,4	17.422	27,7
Førtidspensionister ⁸	1.400	8,5	1.255	6,5	5.951	13,1	5.893	13,6	7.351	11,8	7.148	11,4
På overførselsindkomst 18-64 år	5.651	34,2	6.333	32,6	18.874	41,5	16.869	38,9	24.525	39,5	23.202	36,9
På overførselsindkomst 18+ år	5.667	29,5	6.337	31,7	18.965	34,6	16.976	31,2	24.632	33,3	23.313	31,3
På SU (pct. af 18-64 år)	1.882	11,4	2.923	15,0	2.977	6,5	2.755	6,4	4.859	7,8	5.678	9,0
3. Familietyper												
Enlige uden børn	6.815	50,8	5.733	43,2	16.275	45,7	17.351	48,8	23.090	47,1	23.084	47,3
Enlige med børn	1.698	12,7	2.035	15,3	3.992	11,2	3.649	10,3	5.690	11,6	5.684	11,6
Par uden børn	2.495	18,6	2.746	20,7	7.807	21,9	7.549	21,2	10.302	21,0	10.295	21,1
Par med børn	1.870	13,9	1.948	14,7	5.997	16,9	5.453	15,3	7.867	16,1	7.401	15,1
Øvrige familietyper	532	4,0	809	6,1	1.509	4,2	1.578	4,4	2.041	4,2	2.387	4,9

Kilde: Københavns Kommune, Koncernservice, Statistik

Bilag 2.2
Beboersammensætning i boliger grupperet efter om de har været fraflyttet af hele husstanden (totaltømt) i perioden 31.12.2006 til 31.12.2009

Tingbjerg/Utterslevhuse	Totaltømte				Ikke totaltømte				I alt			
	31.12.2006		31.12.2009		31.12.2006		31.12.2009		31.12.2006		31.12.2009	
	"Fraflyttere"		"Indflyttere"		"Fastboende"		"Fastboende"		Alle		Alle	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
1. Beboede boliger (excl. særlig udlejning)	617	27,4	594	26,6	1.638	72,6	1.638	73,4	2.255	100,0	2.232	100,0
Beboere pr. bolig	2,4	.	2,7	.	2,6	.	2,5	.	2,6	.	2,6	.
2. Beboere	1.479	25,7	1.597	27,8	4.278	74,3	4.148	72,2	5.757	100,0	5.745	100,0
Børn 0 - 17 år	523	35,4	525	32,9	1.448	33,8	1.317	31,8	1.971	34,2	1.842	32,1
Unge 18 - 29 år	274	18,5	434	27,2	498	11,6	441	10,6	772	13,4	875	15,2
Voksne 30 - 64 år	571	38,6	620	38,8	1.908	44,6	1.876	45,2	2.479	43,1	2.496	43,4
Ældre 65+ år	111	7,5	18	1,1	424	9,9	514	12,4	535	9,3	532	9,3
Kontanthjælpsmodtagere ⁷	302	35,7	256	24,3	865	36,0	780	33,7	1.167	35,9	1.036	30,7
Førtidspensionister ⁸	74	8,8	52	4,9	312	13,0	318	13,7	386	11,9	370	11,0
På overførselsindkomst 18-64 år	348	41,2	288	27,3	1.130	47,0	1.005	43,4	1.478	45,5	1.293	38,4
På overførselsindkomst 18+ år	348	36,4	288	26,9	1.135	40,1	1.009	35,6	1.483	39,2	1.297	33,2
På SU (pct. af 18-64 år)	56	6,6	126	12,0	113	4,7	137	5,9	169	5,2	263	7,8
3. Familietyper												
Enlige uden børn	246	39,9	172	29,0	508	31,0	566	34,6	754	33,4	738	33,1
Enlige med børn	108	17,5	80	13,5	225	13,7	219	13,4	333	14,8	299	13,4
Par uden børn	89	14,4	119	20,0	384	23,4	375	22,9	473	21,0	494	22,1
Par med børn	126	20,4	139	23,4	396	24,2	353	21,6	522	23,1	492	22,0
Øvrige familietyper	48	7,8	84	14,1	125	7,6	125	7,6	173	7,7	209	9,4

Kilde: Københavns Kommune, Koncernservice, Statistik

Bilag 2.3
Beboersammensætning i boliger grupperet efter om de har været fraflyttet af hele husstanden (totaltømt) i perioden 31.12.2006 til 31.12.2009

Øvrige udsatte 2007*	Totaltømte				Ikke totaltømte				I alt			
	31.12.2006		31.12.2009		31.12.2006		31.12.2009		31.12.2006		31.12.2009	
	"Fraflyttere"		"Indflyttere"		"Fastboende"		"Fastboende"		Alle		Alle	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
1. Beboede boliger (excl. særlig udlejning)	568	24,6	559	24,3	1.738	75,4	1.738	75,7	2.306	100,0	2.297	100,0
Beboere pr. bolig	2,7	.	2,5	.	3,2	.	3,1	.	3,1	.	2,9	.
2. Beboere	1.550	21,6	1.424	21,0	5.633	78,4	5.350	79,0	7.183	100,0	6.774	100,0
Børn 0 - 17 år	639	41,2	482	33,8	2.461	43,7	2.247	42,0	3.100	43,2	2.729	40,3
Unge 18 - 29 år	254	16,4	448	31,5	662	11,8	527	9,9	916	12,8	975	14,4
Voksne 30 - 64 år	594	38,3	472	33,1	2.224	39,5	2.232	41,7	2.818	39,2	2.704	39,9
Ældre 65+ år	63	4,1	22	1,5	286	5,1	344	6,4	349	4,9	366	5,4
Kontanthjælpsmodtagere ⁷	312	36,8	208	22,6	1.383	47,9	1.120	40,6	1.695	45,4	1.328	36,1
Førtidspensionister ⁸	75	8,8	50	5,4	368	12,8	427	15,5	443	11,9	477	13,0
På overførselsindkomst 18-64 år	355	41,9	242	26,3	1.646	57,0	1.397	50,6	2.001	53,6	1.639	44,6
På overførselsindkomst 18+ år	357	39,2	242	25,7	1.653	52,1	1.408	45,4	2.010	49,2	1.650	40,8
På SU (pct. af 18-64 år)	69	8,1	172	18,7	186	6,4	194	7,0	255	6,8	366	9,9
3. Familietyper												
Enlige uden børn	192	33,8	171	30,6	398	22,9	462	26,6	590	25,6	633	27,6
Enlige med børn	103	18,1	106	19,0	263	15,1	278	16,0	366	15,9	384	16,7
Par uden børn	87	15,3	110	19,7	306	17,6	322	18,5	393	17,0	432	18,8
Par med børn	148	26,1	109	19,5	643	37,0	538	31,0	791	34,3	647	28,2
Øvrige familietyper	38	6,7	63	11,3	128	7,4	138	7,9	166	7,2	201	8,8

Kilde: Københavns Kommune, Koncernservice, Statistik

* Mjølnerparken, Akacieparken, Aldersrogade og Lundtoftegade d.v.s. excl. Bispepaken, som først er kommet på listen over udsatte boligområder i 2010

Bilag 2.4

Beboersammensætning i boliger grupperet efter om de har været fraflyttet af hele husstanden (totaltømt) i perioden 31.12.2006 til 31.12.2009

Højrisikoafdelinger 2007*	Totaltømte				Ikke totaltømte				I alt			
	31.12.2006		31.12.2009		31.12.2006		31.12.2009		31.12.2006		31.12.2009	
	"Fraflyttere"		"Indflyttere"		"Fastboende"		"Fastboende"		Alle		Alle	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
Status pr. 31.12.2006/2009												
1. Beboede boliger (excl. særlig udlejning)	2.426	27,2	2.331	26,4	6.498	72,8	6.498	73,6	8.924	100	8.829	100
Beboere pr. bolig	2,3	.	2,3	.	2,6	.	2,5	.	2,5	.	2,4	.
2. Beboere	5.550	24,8	5.404	25,0	16.789	75,2	16.216	75,0	22.339	100,0	21.620	100,0
Børn 0 - 17 år	1.837	33,1	1.589	29,4	5.938	35,4	5.468	33,7	7.775	34,8	7.057	32,6
Unge 18 - 29 år	1.179	21,2	1.640	30,3	2.143	12,8	1.698	10,5	3.322	14,9	3.338	15,4
Voksne 30 - 64 år	2.202	39,7	2.070	38,3	7.557	45,0	7.606	46,9	9.759	43,7	9.676	44,8
Ældre 65+ år	332	6,0	105	1,9	1.151	6,9	1.444	8,9	1.483	6,6	1.549	7,2
Kontanthjælpsmodtagere ⁷	1.043	30,8	843	22,7	3.437	35,4	2.897	31,1	4.480	34,2	3.740	28,7
Førtidspensionister ⁸	345	10,2	195	5,3	1.444	14,9	1.425	15,3	1.789	13,7	1.620	12,4
På overførselsindkomst 18-64 år	1.329	39,3	1.033	27,8	4.683	48,3	4.065	43,7	6.012	46,0	5.098	39,2
På overførselsindkomst 18+ år	1.334	35,9	1.036	27,2	4.696	43,3	4.088	38,0	6.030	41,4	5.124	35,2
På SU (pct. af 18-64 år)	333	9,8	578	15,6	619	6,4	598	6,4	952	7,3	1.176	9,0
3. Familietyper												
Enlige uden børn	995	41,0	814	34,9	2.259	34,8	2.460	37,9	3.254	36,5	3.274	37,1
Enlige med børn	400	16,5	342	14,7	973	15,0	912	14,0	1.373	15,4	1.254	14,2
Par uden børn	429	17,7	536	23,0	1.276	19,6	1.264	19,5	1.705	19,1	1.800	20,4
Par med børn	457	18,8	443	19,0	1.576	24,3	1.464	22,5	2.033	22,8	1.907	21,6
Øvrige familietyper	145	6,0	196	8,4	413	6,4	397	6,1	558	6,3	593	6,7

Kilde: Københavns Kommune, Koncernservice, Statistik

* Afdelinger omfattet af udlejningsaftaler for højrisikoafdelinger - excl. Lundtoftgade, som i 2007 (og igen i 2010) var et udsat område, jfr. bilag 2.3

Bilag 2.5
Beboersammensætning i boliger grupperet efter om de har været fraflyttet af hele husstanden (totaltømt) i perioden 31.12.2006 til 31.12.2009

Risiko*	Totaltømte				Ikke totaltømte				I alt			
	31.12.2006		31.12.2009		31.12.2006		31.12.2009		31.12.2006		31.12.2009	
	"Fraflyttere"		"Indflyttere"		"Fastboende"		"Fastboende"		Alle		Alle	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
1. Beboede boliger (excl. særlig udlejning)	5.798	29,0	5.554	28,2	14.174	71,0	14.174	71,8	19.972	100,0	19.728	100,0
Beboere pr. bolig	1,8	.	1,9	.	1,9	.	1,9	.	1,9	.	1,9	.
2. Beboere	10.444	27,7	10.577	28,4	27.219	72,3	26.632	71,6	37.663	100,0	37.209	100,0
Børn 0 - 17 år	2.323	22,2	2.595	24,5	6.332	23,3	5.750	21,6	8.655	23,0	8.345	22,4
Unge 18 - 29 år	2.635	25,2	3.298	31,2	3.732	13,7	3.108	11,7	6.367	16,9	6.406	17,2
Voksne 30 - 64 år	4.399	42,1	4.444	42,0	13.801	50,7	13.724	51,5	18.200	48,3	18.168	48,8
Ældre 65+ år	1.087	10,4	240	2,3	3.354	12,3	4.050	15,2	4.441	11,8	4.290	11,5
Kontanthjælpsmodtagere ⁷	1.910	27,2	2.634	34,0	5.132	29,3	4.544	27,0	7.042	28,7	7.178	29,2
Førtidspensionister ⁸	606	8,6	585	7,6	2.430	13,9	2.383	14,2	3.036	12,4	2.968	12,1
På overførselsindkomst 18-64 år	2.349	33,4	2.922	37,7	7.278	41,5	6.640	39,4	9.627	39,2	9.562	38,9
På overførselsindkomst 18+ år	2.355	29,0	2.922	36,6	7.316	35,0	6.694	32,1	9.671	33,3	9.616	33,3
På SU (pct. af 18-64 år)	889	12,6	1.165	15,0	1.226	7,0	1.121	6,7	2.115	8,6	2.286	9,3
3. Familietyper												
Enlige uden børn	3.207	55,3	2.761	49,7	7.377	52,0	7.694	54,3	10.584	53,0	10.455	53,0
Enlige med børn	624	10,8	801	14,4	1.435	10,1	1.271	9,0	2.059	10,3	2.072	10,5
Par uden børn	1.087	18,7	1.069	19,2	2.946	20,8	2.877	20,3	4.033	20,2	3.946	20,0
Par med børn	670	11,6	627	11,3	1.898	13,4	1.748	12,3	2.568	12,9	2.375	12,0
Øvrige familietyper	210	3,6	296	5,3	518	3,7	584	4,1	728	3,6	880	4,5

Kilde: Københavns Kommune, Koncernservice, Statistik

*Afdelinger omfattet af udlejningsaftaler for risikoafdelinger (incl. Bispeparken)

Bilag 2.6

Beboersammensætning i boliger grupperet efter om de har været fraflyttet af hele husstanden (totaltømt) i perioden 31.12.2006 til 31.12.2009

Neutrale*	Totaltømte				Ikke totaltømte				I alt			
	31.12.2006		31.12.2009		31.12.2006		31.12.2009		31.12.2006		31.12.2009	
	"Fraflyttere"		"Indflyttere"		"Fastboende"		"Fastboende"		Alle		Alle	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
1. Beboede boliger (excl. særlig udlejning)	4.001	25,8	4.233	26,8	11.533	74,2	11.533	73,2	15.534	100	15.766	100
Beboere pr. bolig	1,8	.	2,0	.	1,9	.	1,8	.	1,8	.	1,8	.
2. Beboere	7.065	24,9	8.452	29,0	21.348	75,1	20.684	71,0	28.413	100,0	29.136	100,0
Børn 0 - 17 år	1.550	21,9	2.241	26,5	4.268	20,0	3.886	18,8	5.818	20,5	6.127	21,0
Unge 18 - 29 år	1.517	21,5	2.317	27,4	2.328	10,9	1.835	8,9	3.845	13,5	4.152	14,3
Voksne 30 - 64 år	2.909	41,2	3.697	43,7	10.660	49,9	10.335	50,0	13.569	47,8	14.032	48,2
Ældre 65+ år	1.089	15,4	197	2,3	4.092	19,2	4.628	22,4	5.181	18,2	4.825	16,6
Kontanthjælpsmodtagere ⁷	1.025	23,2	1.687	28,1	2.822	21,7	2.453	20,2	3.847	22,1	4.140	22,8
Førtidspensionister ⁸	300	6,8	373	6,2	1.397	10,8	1.340	11,0	1.697	9,7	1.713	9,4
På overførselsindkomst 18-64 år	1.270	28,7	1.848	30,7	4.137	31,9	3.762	30,9	5.407	31,0	5.610	30,9
På overførselsindkomst 18+ år	1.273	23,1	1.849	29,8	4.165	24,4	3.777	22,5	5.438	24,1	5.626	24,5
På SU (pct. af 18-64 år)	535	12,1	882	14,7	833	6,4	705	5,8	1.368	7,9	1.587	8,7
3. Familietyper												
Enlige uden børn	2.175	54,4	1.815	42,9	5.733	49,7	6.169	53,5	7.908	50,9	7.984	50,6
Enlige med børn	463	11,6	706	16,7	1.096	9,5	969	8,4	1.559	10,0	1.675	10,6
Par uden børn	803	20,1	912	21,5	2.895	25,1	2.711	23,5	3.698	23,8	3.623	23,0
Par med børn	469	11,7	630	14,9	1.484	12,9	1.350	11,7	1.953	12,6	1.980	12,6
Øvrige familietyper	91	2,3	170	4,0	325	2,8	334	2,9	416	2,7	504	3,2

Kilde: Københavns Kommune, Koncernservice, Statistik

* Afdelinger omfattet af udlejningsaftaler for neutrale afdelinger - oprindelig indplacering

Bilag 3**Beboersammensætning i boliger førstegangsflyttet
i perioden 31.12.2006 til 31.12.2009**

Nybyggerier m.m.* Status pr. 31.12.2006/2009	31.12.2009 "Indflyttere"	
	Antal	Procent
1. Beboede boliger (excl. særlig udlejning)	470	100,0
Beboere pr. bolig	2,2	.
2. Beboere	1.013	.
Børn 0 - 17 år	293	28,9
Unge 18 - 29 år	243	24,0
Voksne 30 - 64 år	469	46,3
Ældre 65+ år	8	0,8
Kontanthjælpsmodtagere ⁷	94	13,2
Førtidspensionister ⁸	34	4,8
På overførselsindkomst 18-64 år	141	19,8
På overførselsindkomst 18+ år	141	19,6
På SU (pct. af 18-64 år)	65	9,1
3. Familietyper		
Enlige uden børn	124	26,4
Enlige med børn	75	16,0
Par uden børn	123	26,2
Par med børn	119	25,3
Øvrige familietyper	29	6,2

Kilde: Københavns Kommune, Koncernservice, Statistik

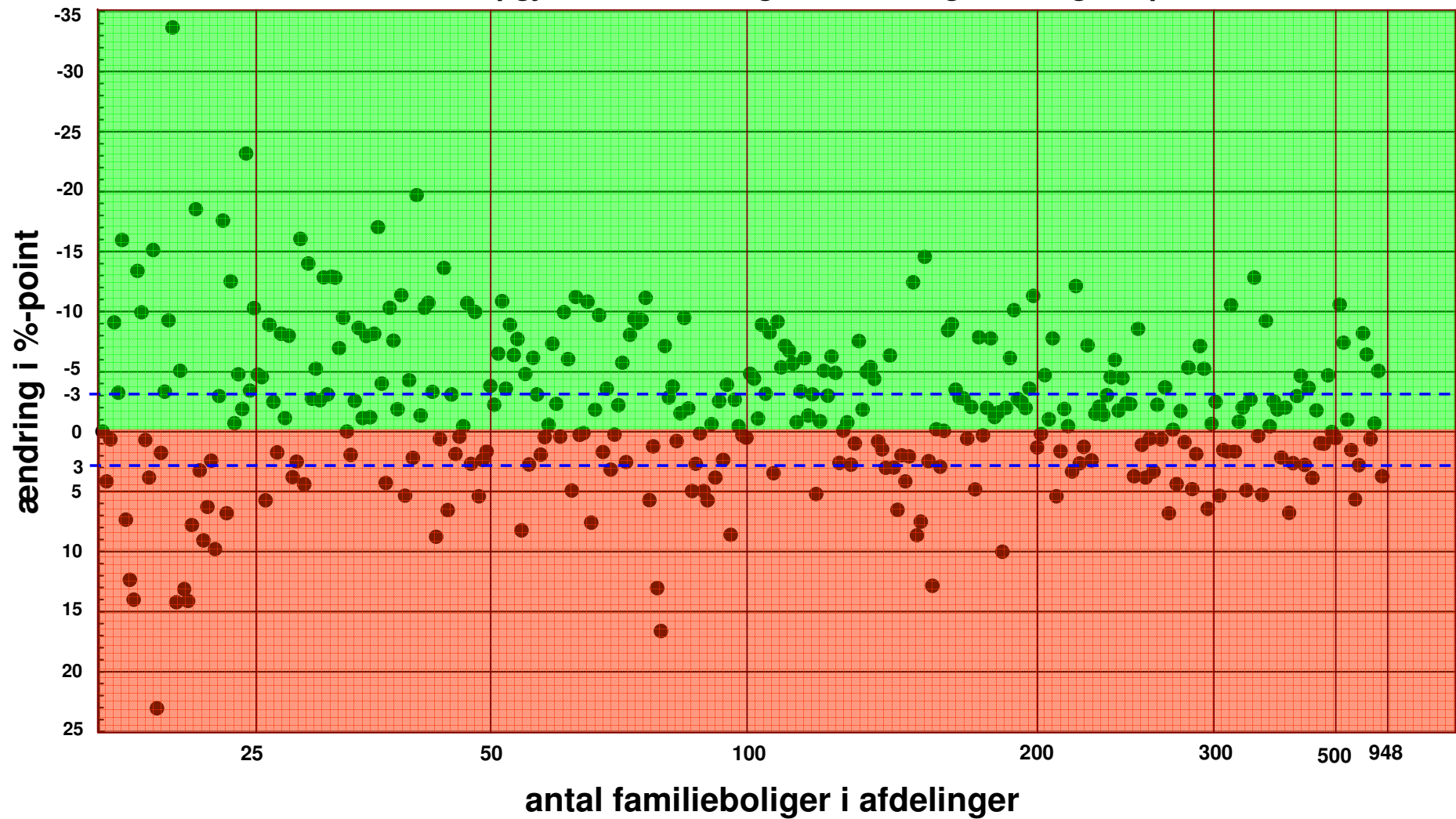
* **Nybyggerierne** AAB afd. 91 Ragnhildgade, AKB afd. 1039-0 Emaljehaven, 3B afd. 1-3072 Brohuset, og afd. 6099 Sejlhuset, Samvirkende Boliger afd. 3037-2 Brohuset, 3067-9 Teglværkshavnen, 3050-2 Askholm og 3042-1 Sejlhuset og **andre nye boliger** PAB afd. 10 Middelgrundsvej, Samvirkende Boliger afd. 3030-1 Tingbjerg IV og 3031-9 Tingbjerg V, og FSB afd. 50 Tingbjerg II, 3B afd. 6080 Apostelgården (en bolig)

Bilag 4

Udsatte boligområder oktober 2010 - arbejdsmarkedstilknytning for aldersgruppen 18+ år

selskabsnavn	afdelingsnr	afdelingsnavn	Antal afdelinger 31.12.2009	Sum af familieboliger_ ex_særlig_ udlejning 31.12.2009	Sum af Aldersgruppen 18+ år 31.12.2006	Sum af beboere_på_ overførsels_ indkomst_ 18+ år 31.12.2006	Sum af beboere på overførselsindkomst 18+ år i pct. af alle 18+ år 31.12.2006	Sum af Aldersgruppen 18+ år 31.12.2009	Sum af beboere_på_ overførsels_ indkomst_ 18+ år 31.12.2009	Sum af 18+ år på overførselsindkomst i pct. af alle 18+ år 31.12.2009
300FSB	43	Tingbjerg I	1	401	622	230	37,0	654	217	33,2
	50	Tingbjerg II	1	732	1.086	456	42,0	1.105	392	35,5
460SB_	3026-0	Tingbjerg I	1	336	543	201	37,0	548	189	34,5
	3028-4	Tingbjerg II	1	213	357	142	39,8	362	120	33,1
	3029-1	Tingbjerg III	1	243	386	147	38,1	386	124	32,1
	3030-1	Tingbjerg IV	1	196	361	152	42,1	379	122	32,2
	3031-9	Tingbjerg V	1	106	125	52	41,6	148	47	31,8
	3040-7	Utterslevhuse	1	172	306	103	33,7	321	86	26,8
Tingbjerg/Utterslevhuse			8	2.399	3.786	1.483	39,2	3.903	1.297	33,2
340AKB	1048-9	Lundtoftegade	1	720	1.067	476	44,6	1.084	397	36,6
350LEJ	2700	Mjølnerparken	1	509	974	571	58,6	949	457	48,2
	4630	Akacieparken	1	363	689	325	47,2	632	239	37,8
310AAB	80	Gadelandet / Husumgård	2	333	577	256	44,4	567	208	36,7
300FSB	70									
300FSB	22	Bispeparken	1	777	1.043	409	39,2	1.033	403	39,0
Øvrige udsatte oktober 2010			6	2.702	4.350	2.037	46,8	4.265	1.704	40,0
I alt udsatte oktober 2010				5.101	8.136	3.520	43,3	8.168	3.001	36,7

Bilag 5: Afdelingernes* udvikling fra 31.12.2006 - 31.12.2009 i andel beboere på overførselsindkomst opgjort efter afdelingsstørrelse og ændring i %-point



*excl. nybyggerier og afdelinger med under 10 boliger

Bilag 6.1

Alle udlejninger i år 2009 efter udlejningstype og områdetype

Oprindelig områdetype	Oprindelig kategori	Alle udlejninger 2009	fleksibel udlejning 2009	genhusning 2009	intern_ oprykning	ekstern_ venteliste	kommunal anvisning	Andet	Fleksibel udlejning i pct. af alle excl. "andet"
Tingbjerg	Udsat	264	194	0	27	14	0	29	82,6
Øvrige udsatte	Udsat	251	101	2	26	14	0	108	70,6
Alle udsatte		515	295	2	53	28	0	137	78,0
Alle 40 plus	Højrisiko	966	580	3	154	115	2	112	67,9
40 minus	Neutral Risiko	1884	427	26	359	311	462	299	26,9
		2616	641	31	455	320	696	473	29,9
Alle 40 minus		4.500	1.068	57	814	631	1.158	772	28,6
Hovedtotal		5.981	1.943	62	1.021	774	1.160	1.021	39,2

Alle udlejninger i årene 2007, 2008 og 2009 efter udlejningstype og områdetype

Oprindelig områdetype	Oprindelig kategori	Alle udlejninger	Fleksibel udlejning	Genhusning	Intern venteliste	Ekstern venteliste	Kommunal anvisning	Andet*	Fleksibel udlejning i % af alle excl. "andet"
Tingbjerg	Udsat	679	424	3	91	79	15	67	69,3
Øvrige udsatte	Udsat	674	267	2	80	89	13	223	59,2
Alle udsatte		1.353	691	5	171	168	28	290	65,0
Alle 40 plus	Højrisiko	2.687	1.473	16	443	458	39	258	60,6
40 minus	Neutral Risiko	5.424	1.234	156	1.085	971	1.298	680	26,0
		7.318	1.599	111	1.336	1.054	2.103	1.115	25,8
Alle 40-minus		12.742	2.833	267	2.421	2.025	3.401	1.795	25,9
Hovedtotal		16.782	4.997	288	3.035	2.651	3.468	2.343	34,6

* Bytte, egne genhusninger m.v.

Kilde: Indberetninger fra hver enkelt boligorganisation bearbejdet af Københavns Kommune, Koncernservice, Statistik

Bilag 6.2

Antal fleksible udlejninger 2009 efter udlejningskriterium og områdetype

Oprindelig områdetype	Oprindelig kategori	Sum af A:			Sum af B:				Sum af B:			Sum af ikke oplyst fleksibel (antal)	Sum af fleksibel udlejning 2009	
		Sum af A: Arbejde i Kbh (antal)	Sum af A: Arbejde i øvrigt (antal)	Sum af A-kriterier i alt	Sum af B: ung arb/udd flytter hjemmefra (antal)	Sum af B: ung arb/udd i København (antal)	Sum af B: øvrige ung/udd (antal)	Sum af B: unge/udd i alt (antal)	Sum af B: seniorer (antal)	Sum af B: skilsmisse/samlivs-ophæv (antal)	Sum af B: færre beb (antal)			Sum af alle B-krit (antal)
40 minus	Neutral	264	7	271	44	21	15	80	30	42	0	152	4	427
	Risiko	437	27	464	52	44	16	112	22	43	0	177	0	641
40 minus Total		701	34	735	96	65	31	192	52	85	0	329	4	1.068
40 plus Total	Højrisiko	355	35	390	41	52	17	110	33	45	0	188	2	580
Tingbjerg	Udsat	145	28	173	5	10	1	16	3	2	0	21	0	194
Øvrige udsatte	Udsat	78	4	82	3	12	2	17	1	1	0	19	0	101
Udsatte i alt		223	32	255	8	22	3	33	4	3	0	40	0	295
Hovedtotal		1.279	101	1.380	145	139	51	335	89	133	0	557	6	1.943

Antal fleksible udlejninger 2007-2009 efter udlejningskriterium og områdetype

Oprindelig områdetype	Oprindelig kategori	Sum af A:			Sum af B:				Sum af B:			Sum af ikke oplyst fleksibel (antal)	Sum af fleksibel udlejning 2009	
		Sum af A: Arbejde i Kbh (antal)	Sum af A: Arbejde i øvrigt (antal)	Sum af A-kriterier i alt	Sum af B: ung arb/udd flytter hjemmefra (antal)	Sum af B: ung arb/udd i København (antal)	Sum af B: øvrige ung/udd (antal)	Sum af B: unge/udd i alt (antal)	Sum af B: seniorer (antal)	Sum af B: skilsmisse/samlivs-ophæv (antal)	Sum af B: færre beb (antal)			Sum af alle B-krit (antal)
40 minus	Neutral	716	138	854	85	47	36	168	53	84	0	305	75	1.234
	Risiko	843	64	907	97	75	30	202	44	84	0	330	362	1.599
40 minus Total		1.559	202	1.761	182	122	66	370	97	168	0	635	437	2.833
40 plus Total	Højrisiko	750	83	833	90	106	26	222	51	79	0	352	288	1.473
Tingbjerg	Udsat	248	55	303	5	10	2	17	3	2	0	22	99	424
Øvrige udsatte	Udsat	180	22	202	10	29	6	45	3	6	1	55	10	267
Udsatte i alt		428	77	505	15	39	8	62	6	8	1	77	109	691
Hovedtotal		2.737	362	3.099	287	267	100	654	154	255	1	1.064	834	4.997

Kilde: Indberetninger fra hver enkelt boligorganisation bearbejdet af Københavns Kommune, Koncernservice, Statistik

Bilag 7: Indflytning i almene familieboliger i 2007 - 2009 (excl. særlig udlejning) efter udlejningstype

	Fleksibel udlejning		Kommunal anvisning		Intern/ekstern oprykning		Ekstern venteliste		Genhusning		Andet		Al udlejning	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
Familieboliger (pct. af alle udlejede boliger)	4.544	32,5	2.835	20,3	2.870	20,5	2.119	15,2	144	1,0	1.474	10,5	13.986	100,0
Beboere pr. indflyttet bolig	2,0	–	1,7	–	2,2	–	2,0	–	1,6	–	2,0	–	2,0	–
Børn 0-17 år	2.067	22,3	1.497	30,5	1.797	28,7	979	23,5	38	16,6	822	27,4	7.200	25,9
Unge 18-29 år	3.661	39,4	1.329	27,0	1.596	25,5	1.563	37,6	60	26,2	854	28,4	9.063	32,5
Ældre 65+	119	1,3	30	0,6	208	3,3	75	1,8	15	6,6	76	2,5	523	1,9
Rest 30-64 år	3.435	37,0	2.060	41,9	2.659	42,5	1.545	37,1	116	50,7	1.250	41,6	11.065	39,7
I alt	9.282	100,0	4.916	100,0	6.260	100,0	4.162	100,0	229	100,0	3.002	100,0	27.851	100,0
18-64 år	7.096	76,4	3.389	68,9	4.255	68,0	3.108	74,7	176	76,9	2.104	70,1	20.128	72,3
18-24 år	2.175	23,4	807	16,4	699	11,2	894	21,5	29	12,7	435	14,5	5.039	18,1
18 + år	7.215	77,7	3.419	69,5	4.463	71,3	3.183	76,5	191	83,4	2.180	72,6	20.651	74,1
kontanthjælpsmodtagere 18-64 år (i pct. af alle 18-64 år)	996	14,0	2.652	78,3	993	23,3	537	17,3	43	24,4	484	23,0	5.705	28,3
førtidspensionister 18-64 år (i pct. af alle 18 - 64 år)	134	1,9	390	11,5	299	7,0	132	4,2	15	8,5	157	7,5	1.127	5,6
På overførselsindkomst 18-64 år (i pct. af alle 18 - 64 år)	1.111	15,7	2.406	71,0	1.317	31,0	707	22,7	55	31,3	619	29,4	6.215	30,9
På overførselsindkomst 18+ år (i pct. af alle 18 år +)	1.113	15,4	2.407	70,4	1.319	29,6	707	22,2	55	28,8	622	28,5	6.223	30,1
Beboere som modtager su (i pct. af 18 - 64 år)	1.301	18,3	249	7,3	626	14,7	589	19,0	25	14,2	291	13,8	3.081	15,3
Dansk herkomst	4.812	51,8	2.469	50,2	3.626	57,9	2.612	62,8	178	77,7	1.922	64,0	15.619	56,1
Indvandrere / efterkom mere fra andre vestlige lande	526	5,7	208	4,2	247	3,9	157	3,8	12	5,2	123	4,1	1.273	4,6
Indvandrere / efterkom mere fra ikke vestlige lande	3.944	42,5	2.239	45,5	2.387	38,1	1.393	33,5	39	17,0	957	31,9	10.959	39,3

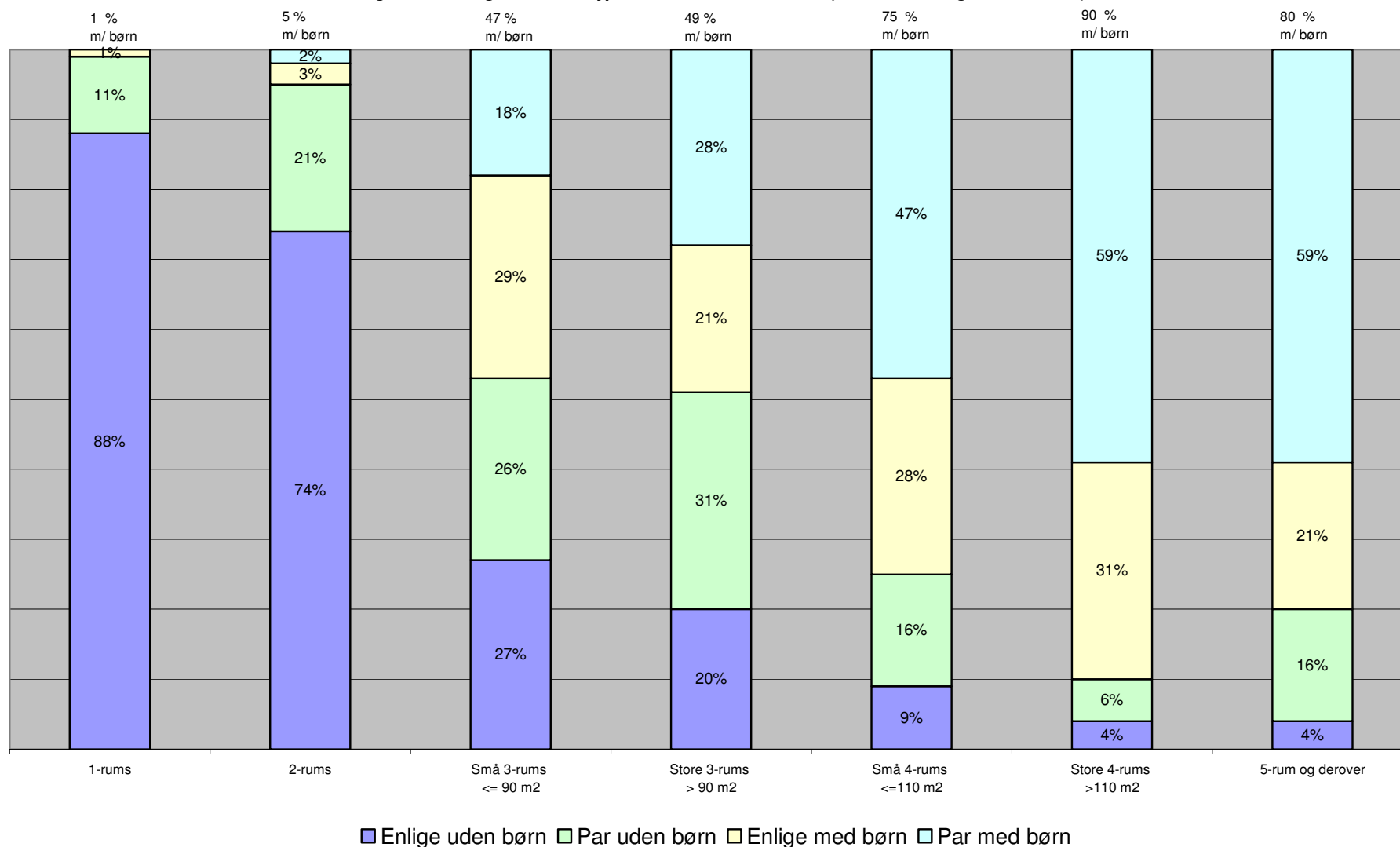
Kilde: Københavns Kommune, Koncernservice, Statistik - på grundlag af indberetninger fra boligorganisationerne

Bilag 8: Indflytning i 2007, 2008 og 2009 i almene familieboliger efter fleksible kriterier												
Indflytning 2007, 2008 og 2009 efter fleksible kriterier	A-kriterier i alt		B-kriterier unge		Øvrige B-kriterier		Alle B-kriterier		Ikke oplyst fleksibelt kriterium		Al fleksibel udlejning	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
Familieboliger (pct. af alle udlejede boliger)	2.780	61,2	612	13,5	366	8,1	978	21,5	786	17,3	4.544	100,0
Beboere pr. bolig	2,1	–	1,9	–	1,6	–	1,8	–	2,1	–	2,0	–
Børn 0-17 år	1.361	23,3	198	16,7	119	19,9	317	17,8	389	23,4	2.067	22,3
Unge 18-29 år	2.120	36,3	827	69,8	110	18,4	937	52,6	604	36,4	3.661	39,4
Ældre 65+	26	0,4	1	0,1	55	9,2	56	3,1	37	2,2	119	1,3
Rest 30-64 år	2.334	40,0	158	13,3	313	52,4	471	26,4	630	38,0	3.435	37,0
I alt	5.841	100,0	1.184	100,0	597	100,0	1.781	100,0	1.660	100,0	9.282	100,0
18-64 år	4.454	76,3	985	83,2	423	70,9	1.408	79,1	1.234	74,3	7.096	76,4
18-24 år	1.217	27,3	567	47,9	61	10,2	628	35,3	330	19,9	2.175	23,4
18 + år	4.480	76,7	986	83,3	478	80,1	1.464	82,2	1.271	76,6	7.215	77,7
kontanthjælpsmodtagere 18-64 år (i pct. af alle 18-64 år)	540	12,1	130	13,2	110	26,0	240	17,0	216	17,5	996	14,0
førtidspensionister 18-64 år (i pct. af alle 18 - 64 år)	47	1,1	10	1,0	50	11,8	60	4,3	27	2,2	134	1,9
På overførselsindkomst 18-64 år (i pct. af alle 18 - 64 år)	618	13,9	112	11,4	149	35,2	261	18,5	232	18,8	1.111	15,7
På overførselsindkomst 18+ år (i pct. af alle 18 år +)	619	13,8	112	11,4	150	31,4	262	17,9	232	18,3	1.113	15,4
Beboere som modtager su (i pct. af 18 - 64 år)	503	11,3	524	53,2	47	11,1	571	40,6	227	18,4	1.301	18,3
Dansk herkomst	2.968	50,8	784	66,2	366	61,3	1.150	64,6	694	41,8	4.812	51,8
Indvandrere / efterkommere fra andre vestlige lande	351	6,0	52	4,4	34	5,7	86	4,8	89	5,4	526	5,7
Indvandrere / efterkommere fra ikke vestlige lande	2.522	43,2	348	29,4	197	33,0	545	30,6	877	52,8	3.944	42,5

Kilde: Københavns Kommune, Koncernservice, Statistik - på grundlag af indberetninger fra boligorganisationerne

Bilag 9

Boligstørrelser og husstandstyper 31.12.2006-31.12.2009 (excl. 751 "øvrige" husstande)



Note: Det ses at en mindre andel husstande uden børn tilsyneladende er flyttet ind i de største boliger. Forklaringen herpå kan være forskelle i opgørelsen af boligarealer samt ændringer i antal rum som følge af fjernelse af skillevægge, der ikke er registreret i BBR. Husstandstyper er opgjort ultimo indflytningsåret, og der kan være sket ændringer i husstandssammensætningen efter indflytningstidspunktet.

Kilde: Københavns Kommune, Center for Koncernservice, Statistik

Bilag 10 Noter

1) På overførselsindkomst / uden arbejdsmarkedstilknytning

- Ved "overførselsindkomst" forstås ledighedsydelse og revalidering samt kontanthjælp førtidspension og introduktionsydelse. Folkepension medregnes ikke.
- Voksne (18 år +) defineres som modtagere af overførselsindkomst såfremt de i 26 uger har modtaget overførselsindkomst i 35 % eller derover af tiden (vedr. udpegning af udsatte områder se note 2). I 2006 var perioden 3. juli - 31. dec. og i 2009 var perioden 6. juli 2009 - 3. januar 2010.

2) Udsatte boligområder - kombineret udlejning

"Kombineret udlejning" er betegnelsen for en særlig udlejningsform, som kommunen kan beslutte at sætte i værk i "udsatte boligområder". Iværksættelse af reglerne vil indebære, at boligorganisationen ved udlejning efter venteliste skal afvise boligsøgende, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes evt. ægtefælle i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse. De afviste ansøgere har under visse betingelser krav på at få anvist en anden passende bolig af kommunen, så vidt muligt inden 6 måneder og ellers hurtigst muligt herefter.

"Udsatte boligområder" udpeges af Socialministeriet i.h.t. almenboliglovens §51b. Det er større boligafdelinger eller sammenhængende boligområder, hvor en høj andel af beboerne i den erhvervsaktive alder står udenfor arbejdsmarkedet. Pr. 1. januar 2010 er kriterierne for udpegning af udsatte boligområder grundlæggende ændret:

Der skelnes som hidtil mellem de store udsatte boligområder med mindst 5.000 beboere (i København Tingbjerg/Utterslevhuse) og de mindre områder (i København "øvrige udsatte").

Særligt for de mindre områder (i København "øvrige udsatte boligområder") er reglerne ændret på flg. punkter:

- Krav til antal beboere i området er nedsat fra 1.200 til 1.000.
- Krav om at mindst 50 % af beboerne i den *mest belastede afdeling* skal være udenfor arbejdsmarkedet i området er udgået.

Generelt - for både små og store områder - betyder ændringerne:

- Fortsat krav om at en vis andel¹¹ af beboerne i *gennemsnit* skal stå udenfor arbejdsmarkedet, men gennemsnittet beregnes nu af aldersgruppen 18 - 64 år (hidtil aldersgruppen 18 år +).

¹¹ I små områder 40 % - i store områder 30 %

- Grundlæggende ny beregningsmetode¹² muliggør mere aktuelle data: hvor udpegning af udsatte områder pr. 1.3.2009 var baseret på arbejdsmarkedstilknytning i 2006 for beboere 1.1.2008 er udpegningen i oktober 2010 baseret på arbejdsmarkedstilknytning 2009 for beboere 1.1.2010.

De mere lempelige udlejningskriterier har betydet, at antallet af udsatte boligområder er øget, uden at dette kan tilskrives en negativ udvikling i afdelingerne.

Reglerne om kombineret udlejning har i perioden været anvendt i kombination med fleksibel udlejning. Den fleksible udlejning udgjorde oprindeligt 90 % i Tingbjerg Utterslevhuse - 50 % i øvrige udsatte områder. I Tingbjerg/Utterslevhuse er andelen hævet til 100 %.

3) Højriskoområder - ”40 plus”

- Højriskoområderne omfatter øvrige små og store almene boligafdelinger, hvor over 40 % af aldersgruppen 18 år + er uden for arbejdsmarkedet (kommunale data).
- Andelen af fleksibel udlejning har i perioden udgjort mellem 4/9 og 7/9. Der har ikke været kommunal anvisning.

4) ”40 minus” - risikoområder og neutrale områder

- I 40 minusområderne er mindre end 40 % udenfor arbejdsmarkedet (kommunale data). Som risikoområder betegnes boligafdelinger hvor andelen er mellem 30 og 40 %. Som neutrale områder betegnes boligafdelinger, hvor under 30 % af de voksne beboere er på overførselsindkomst.
- Andelen af fleksibel udlejning har i perioden udgjort mellem 1/9 og 4/9. Kommunens anvisningsret (excl. evt. særboliger) har varieret mellem 33 og 44 %.

5) Flexibel udlejning

For at fremme en mere alsidig beboersammensætning kan kommunen - med hjemmel i almenboliglovens § 60 - indgå aftale med de enkelte boligorganisationer om udlejning af ledige familieboliger i en boligafdeling efter fleksible kriterier. Boligsøgende, der opfylder de fleksible kriterier, vil herefter få fortrinsret på ventelisten. De individuelle aftaler om fleksibel udlejning i perioden 2007 - 2010, er indgået indenfor rammerne af BL-aftalen, som bl.a. fastlægger fælles kriterier. Kriterierne tilgodeser primært personer i arbejde og under uddannelse men også seniorer og personer, som i forbindelse med brudt parforhold har behov for en bolig.

¹² Tidligere beregninger medtog personer, der i kalenderåret to år før modtog overførselsindkomst mere end 30 % af året. I nye beregninger opereres med ”fuldtidspersoner” d.v.s. personer, der har været udenfor arbejdsmarkedet halvdelen af året medtages som 0,5 person udenfor arbejdsmarkedet.

6) Totaltømte / ikke-totaltømte boliger

- Der er ikke sammenfald mellem beboerne på de to opgørelsestidspunkter:

Kategori	Periodens begyndelse	Perioden slutning	Bemærkninger	2006	2009	Rest	Alle boliger	Heraf Nybygger
1.	Beboet	Beboet helt eller delvist af samme personer	Ikke totaltømt	35.581	35.581		35.581	
2.	Beboet	Beboet af helt andre	Totaltømt	12.007	12.007		12.007	
3.	Beboet	Tom men eksisterende	Totaltømt	1.239	0		1.239	
4.	Tom men eksisterende	Beboet	Totaltømt	0	849		849	55
5.	Tom	Tom	Restgruppe			78	78	
6.	Beboet	Eksisterer ikke	Totaltømt	164	0		164	
7.	Tom men eksisterende	Eksisterer ikke	Restgruppe			44	44	
8.	Eksisterer ikke	Beboet	Totaltømt/Nybyggeri	0	415		415	415
9.	Eksisterer ikke	Tom men eksisterende	Restgruppe - bl.a. nybyggerier, som ikke er indflyttet			81	81	
Totaltømt i alt			Totaltømt					
Alle almene familieboliger, som indgår i opgørelsen				48.991	48.852		50.458	470
Adresser som ikke kan genfindes i persondata m.m.							67	
Alle almene familieboliger (excl. særlig udlejning)							50.525	

7) Kontanthjælpsmodtagere

- Antallet af kontanthjælpsmodtagere ultimo året er opgjort som summen af personer, der det pågældende år har modtaget kontanthjælp i kortere eller længere perioder. Kontanthjælp omfatter alle typer hjælp herunder hjælp i særlige tilfælde.

8) Førtdspensionister

- Antallet af førtdspensionister ultimo året er opgjort som summen af personer, der på opgørelsestidspunktet får udbetalt førtdspension.