

Bilag 1 til indstilling om frivillig aftale med den almene boligsektor om nye udlejningsmodeller og ændrede anvisningsregler

- Udkast til aftale om supplerende anvisning m.v. mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds
- Bilag 1 til aftalen:
Fleksibel udlejning 2007 - 2010



UDKAST TIL AFTALE

Dato: 30-10-2006

Sagsnr.: 309941

Dok. nr.: 1967479

Vedtaget i Samarbejdsorganet vedr. Boliganvisning den 12. oktober 2006.

Vedtaget i BL's 1. kreds den 26. oktober 2006.

Vedtaget i Borgerrepræsentationen den

Aftale om supplerende anvisning m.v. mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforenings 1. Kreds

Formålet med nærværende aftale er at skabe en sammenhængende by, hvor alle boligområder rummer en mangfoldighed og hvor alle almene boligområder bidrager til at løse de boligsociale problemer i byen. Med aftalen tages nye metoder i brug for at mindske en social opdeling af byens boligområder og samtidig gøre også de udsatte boligområder mere attraktive for personer med tilknytning til arbejdsmarkedet.

Københavns Kommune har den 14. juni 2006 vedtaget en ny integrationspolitik. Heri indgår det som mål at der ikke må komme nye udsatte boligområder i Københavns Kommune, ligesom andelen af personer uden tilknytning til arbejdsmarkedet i de udsatte boligområder skal reduceres med 10 procentpoint frem til år 2010.

På baggrund af ovenstående indgår Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforenings (BL) 1. kreds følgende supplerende aftale om anvisning m.v. med henblik på at afhjælpe en uhensigtsmæssig beboersammensætning i de udsatte boligområder (større boligområder udpeget af socialministeriet som karakteriseret ved en høj andel af personer udenfor arbejdsmarkedet) og at gennemføre en forebyggende indsats i 40+ og 50+ områderne (øvrige områder, hvor henholdsvis mere end 40 % og mere end 50 % af beboerne i den arbejdsdygtige alder står udenfor arbejdsmarkedet):

Indsatsperioden træder i kraft 1. januar 2007 og gælder i en 5-årig periode.

Indsatsen baseres på følgende elementer:

- 1) at den boligsociale, kommunale anvisning til 33 % af de ledige boliger i boligafdelingerne for en periode på højst 5 år i de 5 udpegede såkaldte udsatte boligområder og i de såkaldte 40+ og 50+ områder ophører. Punktet kan opsiges af Københavns Kommune med 6 måneders varsel efter 2 år – jf. punkt 5).
- 2) at 10 % af udlejningerne i Tingbjerg/Utterslevhuse (FSB og SAB) udlejes via kombineret udlejning og 90 % via fleksibel udlejning.
- 3) at 50 % af boligerne i Akacieparken (Lejerbo), Aldersrogade/Vognvænget (Lejerbo og Vibo), Mjølnerparken (Lejerbo) og Lundtoftegade (AKB) udlejes via kombineret udlejning, og 50 % udlejes via fleksibel udlejning.
- 4) at Socialforvaltningen får permanent råderet (100 % kommunal anvisningsret) over 1 % af de ca. 50.000 almene familieboliger til brug for indretning af særboliger med personalestøtte.
- 5) at Socialforvaltningen for en periode på højst 5 år får anvisningsret til de af boligerne til genhusning i forbindelse med byfornyelse, som ikke anvendes til deres formål (svarende til højst 11 % af de ledige boliger). Punktet kan opsiges af den almene sektor med 6 måneders varsel efter 2 år – jf. punkt 1).
- 6) at BL's 1. kreds og Københavns Kommune er enige om ensartede kriterier for fleksibel udlejning i alle afdelinger i kommunens boligorganisationer, jf. bilag 1.
- 7) at parterne i fællesskab forpligter sig til forskellige indsatser, som bidrager til at modvirke en negativ udvikling i boligområderne. Københavns Kommune afsætter årligt 6 mill. kr. til disse formål, heraf 1 mill. kr. til administration.

Baggrund

Folketingets vedtog i foråret 2005 som led i indsatsen mod ghettoisering en række ændringer af almenboligloven. Disse ændringer giver kommunerne mulighed for at afvise kontanthjælpsmodtagere m.v., som søger en bolig i et udsat område. Desuden giver loven kommunerne mulighed for at forhøje anvisningsretten i områder, som har en forholdsvis lavere andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet.

Lovgivningen er fulgt op af Borgerrepræsentationens beslutning om at der skal udarbejdes konkrete modeller for kombineret udlejning i de udpegede udsatte boligområder (BR 198/06). Nye udlejningsmodeller for de almene boligområder indgår samtidig i "Københavns Kommunes Integrationspolitik. Konkrete initiativer 2007", der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 14. juni 2006 (BR 395/06). Formålet er at modvirke en uhensigtsmæssig beboersammensætning.

Tidsbegrænsninger og evaluering

Indsatsen i de udpegede udsatte boligområder er af staten fastsat til at vare 5 år, men det er aftalt, at der indlægges en evaluering efter det første år og løbende derefter, så indsatsen kan korrigeres - jf. bestemmelser om tidsafgrænsning og opsigelse i foranstående punkter 1) og 5).

Aftaler om fleksibel udlejning indgås for en 4-årig periode, men med forbehold om, at der ved ændringer i nærværende rammeaftale skal ske tilpasning i nødvendigt omfang.

For de boligområder, der ikke er udpeget som udsatte boligområder af socialministeriet gælder det, at det i løbet af indsatsperioden vil være muligt at fritage nye områder for boligsocial anvisning og genindføre den i andre. Udviklingen følges af Samarbejdsorganet, der også kan stille nye forslag til at modvirke en negativ udvikling i udsatte boligområder.

Aftalen om 1 % til særboliger indgår som en del af Udmøntningsaftalen mellem kommunen og BL's 1. kreds og er i princippet uopsigelig.

Ad 1) Stop for boligsocial anvisning i de udsatte boligområder samt 40+ og 50+ områderne

For at medvirke til at ændre beboersammensætningen i de udsatte områder aftales det, at den boligsociale anvisning i de udsatte boligområder samt 40+ og 50+ områderne stoppes.

Det er målet, at den boligsociale anvisning på 33 % i 40+ og 50+ områderne erstattes af fleksibel udlejning.

De udpegede udsatte boligområder består af i alt ca. 5.000 boliger. Ved en fraflytningsprocent på ca. 10 % pr. år vil den boligsociale anvisning på denne måde miste anvisningsret til ca. 167 boliger pr. år.

40+ og 50+ områderne består af i alt knap 7.000 boliger. Når der indføres et stop for anvisning i disse områder vil det betyde, at kommunen mister anvisningsret til yderligere ca. 230 boliger pr. år.

For at modsvare dette tab af anvisningsret og opfylde behovet for erstatningsboliger aftales det, at Socialforvaltningen tilbydes yderligere 1 % af alle almene familieboliger til indretning af nye særboliger samt en del af de boliger, der i dag stilles til rådighed af de almene boligorganisationer til genhusning i forbindelse med byfornyelse.

Ad 2) Anvisningsmodel nr. 1: Tingbjerg/ Utterslevhuse

For at afprøve forskellige anvisningsmodeller aftales det, at der anvendes to forskellige modeller i de 5 udpegede udsatte boligområder. Forskellen består i hvor mange procent, der anvises efter hhv. kombineret og fleksibel udlejning.

Ifølge anvisningsmodel nr. 1 for Tingbjerg/Utterslevhuse udlejes 10 % af de ledige boliger via kombineret udlejning, og ca. 90 % udlejes via fleksibel udlejning (jf. bilag 1). Tingbjerg kan tilbyde mange af de samme fordele som boliger i en forstad eller i provinsen (f.eks. rekreative omgivelser, lokalmiljø m.m.) Derfor forventes det, at dette område vil tiltrække flere personer via fleksibel udlejning end de små og mere bymæssige bebyggelser.

Det kan for Tingbjergs vedkommende overvejes at udpege bestemte boligblokke til udelukkende at lejes ud som enten fleksibel eller kombineret udlejning.

Kommunen forpligter sig til at tilbyde erstatningsboliger til de personer, der afvises i udsatte boligområder og at oprette en særskilt venteliste herfor.

Den kontanthjælpsmodtager, der står øverst på ventelisten til en bolig og som kan identificeres som forbigået ved udlejning efter fleksible kriterier i de udsatte boligområder, har mulighed for at blive tilbudt en erstatningsbolig efter nærmere fastsatte regler. Erstatningsboligen skal tilbydes blandt de boliger, som ellers ville blive returneret fra den boligsociale anvisning.

Boligorganisationerne forpligtes til at orientere den konkrete person om mulighederne for at få anvist en sådan erstatningsbolig.

Ad 3) Anvisningsmodel nr. 2: Akacieparken, Aldersrogade, Mjølnerparken og Lundtoftegade

Ifølge anvisningsmodel nr. 2, der gælder for de 4 øvrige udsatte boligområder, udlejes ca. 50 % af de ledige boliger via fleksibel udlejning og ca. 50 % via kombineret udlejning. Disse bebyggelser er mindre og ligger i mere tæt byområde, hvorfor de ikke forventes at kunne tiltrække lige så mange personer via fleksibel udlejning.

Kommunen forpligter sig til at tilbyde erstatningsboliger til de personer, der afvises i de udsatte boligområder og at oprette en særskilt venteliste herfor.

Den kontanthjælpsmodtager, der står øverst på ventelisten til en bolig og som kan identificeres som forbigået ved udlejning efter fleksible kriterier, har mulighed for at blive tilbudt en erstatningsbolig efter nærmere fastsatte regler. Erstatningsboligen skal tilbydes blandt de boliger, som returneres fra den boligsociale anvisning.

Bolig organisationerne forpligtes til at orientere den konkrete person om mulighederne for at få anvist en sådan erstatningsbolig.

Ad 4) 1 % af 50.545 familieboliger

Alle almene boligorganisationer stiller 1 % af deres almene familieboliger beliggende i Københavns Kommune til rådighed for kommunens anvisning over en nærmere aftalt periode. Inden for denne periode vil alle ca. 500 boliger være stillet permanent til rådighed for kommunen. De ca. 500 boliger i eksisterende ejendomme vil blive indrettet som boliger til særligt udsatte grupper (særboliger).

Kriterierne for at blive visiteret til en særbolig er, at borgeren har brug for støtte i hjemmet, og at tildelingen af en bolig derfor ikke i sig selv kan løse den enkeltes problemer. Målgrupperne er altså de marginaliserede sociale grupper, hvor kommunen har ansvar for, at de får den fornødne sociale støtte.

De 500 boliger vil indgå i Udmøntningsaftalen af 2001 mellem Københavns Kommune og den almene sektor, og de almene boligorganisationer kan dermed i princippet opføre et tilsvarende antal særboliger som nybyggeri.

Alle boligorganisationer skal senest den 1. maj 2007 fremlægge en plan for levering af 1 % af familieboligerne i organisationerne.

Under forudsætning af at der leveres et tilstrækkeligt antal særboliger pr. år, kan boligorganisationer, som tidligere har leveret boliger efter

Udmøntningsaftalen, modregne disse i de første 2 år af aftaleperioden. Formålet hermed er at sikre, at alle boligorganisationer over tid leverer det forudsatte antal særboliger. Herefter evalueres ordningen i forbindelse med evalueringen af den samlede aftale, og det aftales hvordan de resterende 1 %-boliger skal leveres.

De ca. 500 særboliger skal indrettes i 1 % af familieboligerne beliggende i Københavns Kommune. Der skal stilles boliger til rådighed i et bredt udsnit af boligorganisationens afdelinger - inkl. de 5 såkaldte udsatte boligområder - på en hensigtsmæssig måde, og en konkret plan herom skal aftales mellem kommunen og den pågældende boligorganisation.

Hvis udviklingen viser, at den almene sektor samlet stiller for mange boliger til rådighed for kommunen, kan det udlignes ved en nedsættelse af anvisningsprocenten og/eller ved, at boligorganisationerne efter aftale i en afgrænset periode kan udleje særboligerne til personer fra deres egne ventelister. Dette forudsætter dog en skriftlig aftale, der forelægges Samarbejdsorganet til afgørelse.

De nærmere retningslinier for den 1 %, der skal stilles til rådighed for særboliger udformes af Samarbejdsorganet.

Ad 5) Byfornyelsesboliger anvendt i forbindelse med den kommunale anvisningsret

De almene boligorganisationer i Københavns Kommune tilbyder p.t. hver 9. ledige bolig – svarende til 11 % - til genhusning i forbindelse med byfornyelse. Byfornyelsesomfanget er p.t. meget reduceret, og genhusningsboligerne anvendes således ikke i fuldt omfang til det tiltænkte formål.

Det aftales derfor, at Socialforvaltningens anvisningsret suppleres med den ikke anvendte andel af de 11 % til genhusning. Den samlede anvisningsret af personer fra den boligsociale venteliste samt af personer, som afvises i de udsatte boligområder fra boligorganisationernes ventelister pga. den kombinerede udlejning og fleksibel udlejning, vil dermed være på højst 44 %.

Denne anvisningsret skal bruges i alle afdelinger undtagen de udsatte boligområder samt i 40+ og 50+ områderne.

Der kan opstå et tomgangstab, når en ledig bolig først stilles til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelse via en forvaltning, og derefter – såfremt den ikke anvendes til dette formål – stilles til rådighed for den boligsociale anvisning i en anden forvaltning. Københavns Kommune dækker dette tomgangstab.

Samarbejdsorganet udformer de nærmere retningslinier. I de udsatte boligområder tilbyder Københavns Kommune ikke genhusning i forbindelse med byfornyelse til kontanthjælps- eller starthjælpsmodtagere.

Ad 6) Ensartede kriterier for fleksibel udlejning i alle boligafdelinger

Bygge- og Teknikudvalget besluttede på mødet den 7. december 2005, at der ved fornyelsen af de aftaler om fleksibel udlejning, som udløber ved årets udgang, skal sigtes mod i samarbejde med de almene boligorganisationer at nå frem til en højere grad af standardisering og forenkling, herunder opstilling af ensartede kriterier og fælles fortolkningsbidrag. Udvalget besluttede samtidig, at det skal tilstræbes, at øge andelen af fleksibel udlejning i de enkelte afdelinger og at opnå en mere målrettet effekt.

Resultatet af de efterfølgende overvejelser fremgår af bilag 1. Plan og Arkitektur vil derfor indenfor nærværende aftale om supplerende anvisning m.v. indgå aftaler med hver enkelt boligorganisation om fleksibel udlejning i perioden 2007-2010 indenfor rammerne af de i bilag 1 fastlagte principper, i begrænset omfang tilpasset lokale forhold og ønsker.

Parterne er enige om, at der i alle boligafdelinger skal være en vis mængde boliger, der udlejes efter fleksible udlejningsregler, og at de fleksible udlejningsregler skal være lettere at kommunikere.

Målsætningen er, at mindst hver 9. ledige bolig i alle boligafdelinger udlejes efter fleksible udlejningsregler. Det skal dog afpasses på en måde, så der også er boliger tilbage til ventelisten.

For 40+ og 50+ områderne er målet at yderligere mindst 33 % af de ledige boliger udlejes via fleksibel udlejning.

Der er mellem parterne enighed om de foreslåede standardkriterier for fleksibel udlejning, jf. bilag 1.

Ad 7) Forslag til fælles indsatser, som bidrager til at modvirke den negative udvikling i boligområderne

Ud over de ovenfor beskrevne indsatser, skal der udarbejdes forslag til, hvordan en målrettet boligsocial indsats, kan bidrage til yderligere at modvirke den negative udvikling i de udsatte boligområder og forbedre trivselen for beboerne i andre boligområder, herunder de områder, hvor der tilvejebringes erstatningsboliger.

Samarbejdsorganet administrerer ordningerne og de finansieres af kommunens integrationsmidler evt. efter aftale suppleret af bidrag fra den almene sektor:

- a) Københavns Kommune og boligorganisationerne skal udarbejde konkrete forslag til, hvordan de udsatte områders attraktionsværdi øges. Dette kan f.eks. ske gennem imageforbedrende aktiviteter – herunder markedsføring af de ensartede kriterier for fleksibel udlejning. Herudover skal udarbejdes plan for evaluering af indsatsen.
- b) Københavns Kommune afsætter i perioden 0,5 mill. kr. årligt til imageforbedrende initiativer og evaluering. Udgifterne herudover kan finansieres indenfor de 4 x 10 mill. kr. efter aftale i Samarbejdsorganet.
- c) Det skal overvejes om ”Boligbutikken” kan indgå i et fælles arbejde om synliggørelse og markedsføring af bl.a. fleksibel udlejning.
- d) Der skal udarbejdes forslag til, hvordan kommunen styrker indsatsen overfor de svageste beboere, som f.eks. kan være til gene for naboer og lokalområdet.

Et forslag kunne indebære, at resourcesvage beboere kontaktes af boligrådgivere og informeres om mulighederne for valg af anden bolig. Københavns Kommune afsætter i indsatsperioden samlet midler til ca. 10 fuldtidsansatte boligrådgivere, svarende til 3,5 mill. kr. pr. år.

Dette kan ske i sammenhæng med en styrkelse af kontaktpersonordninger og bedre muligheder for, at ansatte, valgte og beboere i boligområderne kan kontakte kommunen, når en anvist ikke fungerer godt i boligområdet.

- e) I forbindelse med etableringen af særboliger bør det overvejes, om der kan gives tilskud til at dække flytteomkostningerne for personer, som bor i de udpegede opgange. Dette kan kombineres

med, at ressourcetsvage beboere i udsatte boligområder informeres om mulighederne for at vælge en anden bolig (jf. Københavns kommunes integrationspolitik). Flyttetilskud anslås til ca. 15.000 kr. pr. bolig. Københavns Kommune afsætter ca. 1 mill. kr. pr. år i aftaleperioden til dette formål.

- f) Opstår der et ønske om, at den kommunale anvisningsret øges i en eller flere afdelinger, kan der indgås forhandlinger herom. Det kan være et ønske fra en boligorganisation at overdrage anvisningsretten 100 % til kommunen for at rette op på en uhensigtsmæssig beboersammensætning. Dette vil kræve udvidede anvisningskriterier målrettet den konkrete situation.
- g) Københavns Kommune vil indlede forhandlinger med private udlejere og deres organisationer om kommunal anvisning i private ejendomme.

Bilag

- 1) Fleksible kriterier 2007 – 2010.



Bilag 1. til aftale om supplerende anvisning m.v. mellem
Københavns Kommune og Boligselskabernes
Landsforenings 1. kreds

1. november 2006

Fleksibel udlejning 2007 - 2010

Omfanget af fleksibel udlejning *i forhold til andre udlejningstyper* (venteliste, kommunal anvisning, kombineret udlejning, byfornyelsesgenhusning m.v.) fastlægges i de konkrete udlejningsaftaler, der indgås mellem Plan & Arkitektur og den enkelte boligorganisation i.h.t. almenboliglovens § 60. Disse aftaler indgås indenfor rammerne af den generelle anvisningspolitik, som fastlægges ved aftale mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds. De 4 udlejningsmodeller fremgår af vedlagte illustration.

Indholdet af den fleksible udlejning d.v.s. de enkelte kriterier og den indbyrdes vægtning samt fortolkningsmulighederne fremgår af de efterfølgende afsnit:

I: Kriterier og fortolkningsbidrag

Med henblik på at tilvejebringe en mere ensartet udlejningspraksis på tværs af boligorganisationer er der udarbejdet nedenstående "standardkriterier", som vil kunne indgå i aftaler om fleksibel udlejning i perioden 2007 - 2010. Kriterierne falder i to grupper: Gruppe A, som tilgodeser personer i beskæftigelse og gruppe B, der tilgodeser unge/uddannelsessøgende, seniorer og skilsmisseramte.

Den *indbyrdes prioritering* af de enkelte kriterier fastlægges præcist i den konkrete udlejningsaftale. Der gælder dog generelt følgende:

- Mindst to ud af 3 fleksible udlejninger skal ske efter kriteriet arbejdsmarkedstilknytning, jfr. nedenfor under A (særlig konstruktion i Mjølnerparken, jfr. nedenfor under C).
- I de af Socialministeriet udpegede "udsatte områder" samt øvrige afdelinger, hvor andelen af personer udenfor arbejdsmarkedet overstiger 40 % kan udlejning efter kriterierne i gruppe B kun ske til personer, der *enten* er i beskæftigelse *eller* (f.s.v. angår unge/skilsmisseramte) under uddannelse *eller* (f.s.v. angår seniorer) pensionerede, jfr. nedenfor.

Formålet med fleksibel udlejning er generelt at afbalancere den boligsociale anvisning og - i afdelinger friholdt for kommunal anvisning - at styrke beboersammensætningen. *Den primære målgruppe for den fleksible udlejning er derfor personer i beskæftigelse.*

A. Arbejdsmarkedstilknytning - den primære målgruppe

Kriteriet "arbejdsmarkedstilknytning" prioriterer personer, der har **fast arbejde**.

Formålet er at opnå en mere alsidig beboersammensætning i almene boligafdelinger, som typisk er kendetegnet ved en stor andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet - en tendens, der erfaringsmæssigt er forstærket ved indflytning gennem venteliste og kommunal anvisning.

Hvor flere ansøgere opfylder betingelsen om fast arbejde, prioriteres ansøgere, hvis **arbejdsplads er beliggende i Københavns Kommune**. Udlejningskriteriet bidrager dermed til at tiltrække og fastholde arbejdskraft i København og nedbringe pendlingen. Arbejdsmarkeds-kriteriet kan på den ene side tiltrække ressourcestærke personer fra andre kommuner, som ønsker at flytte tættere på deres arbejdsplads, og på den anden side fastholde ressourcestærke borgere i kommunen, som har en bolig, der ikke opfylder husstandens aktuelle behov.

Udlejningskriterium:

- | |
|--|
| 1. Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde i Københavns Kommune. |
| 2. Fortrinsret for personer, der har fast tilknytning til arbejdsmarkedet og dermed generelt kan medvirke til at styrke beboersammensætningen. |

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

”Fast arbejde”

- Et medlem af husstanden skal have fast arbejde.
- Beskæftigelse af varig karakter.
- Hvis beskæftigelsen er tidsbegrænset, skal den have en varighed på mindst et år.
- Beskæftigelsen skal have et omfang på mindst 25 timer om ugen.
- Dokumenteres ved kopi af ansættelseskontrakt og evt. lønsedler.

”Arbejde i København”

- Ved ansættelse i virksomhed, hvor arbejdet udføres udenfor arbejdspladsen, er arbejdspladsens adresse afgørende.

Prioritering:

Gruppe 1 før gruppe 2.

Registrering: Kode F1

B. Andre generelle målgrupper:

Indtil en tredjedel af de fleksible udlejninger i hver afdeling kan ske efter følgende kriterier:

1. Unge/Uddannelsessøgende

De almindelige ventelisteregler betyder, at relativt få unge husstande får adgang til de almene boliger allerede fordi, de kun sjældent har haft mulighed for at stå på en venteliste i mange år. Flere unge, som er i job eller under uddannelse, forventes at kunne have en positiv indflydelse på det sociale liv i boligafdelingerne.

Målgruppen er bl.a. unge, der i forvejen bor i kommunen, og som gerne vil blive i byen, når de flytter hjemmefra. Den unge skal *enten* være under uddannelse *eller* i arbejde - uden dog at kunne opfylde kravet i gruppe A om en ugentlig beskæftigelsesgrad på mindst 25 timer. Erfaringerne viser, at der er stor søgning blandt unge, der falder indenfor denne gruppe. Det er ofte svært for de hjemmeboende københavnere at komme i betragtning til en af kommunens

ungdomsboliger, da disse udlejes efter behovskriterier, der vægter afstand til uddannelsesinstitutionen højt (provinsboerne kommer før københavnere) og prioriterer ansøgere, der ikke i forvejen har et sted at bo.

En anden målgruppe er unge uddannelsessøgende generelt. Hvor flere ansøgere opfylder betingelsen om at være under uddannelse, prioriteres ansøgere, som gennemfører en uddannelse i Københavns Kommune forud for andre uddannelsessøgende. Dette svarer til den prioritering, der er lagt ind i den grønne anvisning for at begrænse pendlingen ind og ud af byen jfr. ovenfor, og er tillige udtryk for at kommunen kan siges at have en særlig forpligtelse til at huse personer, der er optaget på en uddannelsesinstitution i Københavns Kommune.

Det foreslås, at boligorganisationer, der ønsker at tilgodese unge uddannelsessøgende skiftevis anvender kriterium nr. 1 og 2, mens kriterie nr. 3 kun anvendes, hvor der ikke er andre ansøgere indenfor den overordnede målgruppe.

Udlejningskriterium:

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.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

” i job”

- Unge, der er i arbejde, men ikke opfylder beskæftigelseskravet på 25 timer i gruppe A.

”Uddannelsesplads i København”

- Uddannelsen skal have en resterende varighed på mindst et år (fra indflytning).
- Hvis væsentlige dele af uddannelsen foregår i Københavns Kommune falder ansøger indenfor gruppe 2.
- Dokumenteres ved fremlæggelse af evt. studiekort/ uddannelsesaftale og skriftlig redegørelse for, hvor undervisningen foregår. Redegørelsen skal være påtegnet af uddannelsesinstitutionen.

”Unge”

- Der opereres ikke med en fast aldersgrænse.

Prioritering:

- Der udlejes skiftevis til gruppe 1 og gruppe 2.
- Gruppe 3 er sekundær i forhold til de to andre grupper d.v.s. forudsætter, at der hverken er ansøgere i gruppe 1 eller i gruppe 2.

Registrering: Kode F2

2. Seniorer

Målgruppen er par og enlige, der har nået den alder, hvor børnene typisk er flyttet hjemmefra. ***I de udpegede ”ghetoområder” og 40+ områderne kan udlejning efter dette kriterium kun ske til personer, der enten er i arbejde eller pensionerede:***

Målet er, at give kommunens ældre borgere mulighed for at blive i byen, når deres boligbehov ændrer sig. **Baggrunden for ønsket om at flytte må belyses konkret.**

Udlejningskriterium:

”Personer/familier i kommunen, hvor mindst et af husstandens medlemmer er over 55 år, der i tide ønsker at flytte til en bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre eller som ønsker at flytte nærmere til familie og slægtninge”

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

”i kommunen”

- Personen/familien skal have fast bopæl i kommunen.

”mere egnet som ramme om et liv som ældre”

- Der tænkes bl.a. på seniorer, der ønsker en mere handicapvenlig bolig beliggende i stueetagen eller med elevatoradgang. Der kan også være tale om seniorer, som blot ønsker at flytte til en mindre bolig, som er mere overkommelig - økonomisk og / eller m.h.t. vedligeholdelse.

”Nærmere til familie og slægtninge”

- Der tænkes bl.a. på personer, som har ønske om bopæl i nærheden af familie og slægtninge af hensyn til gensidig bistand og et socialt netværk.

Registrering:

F3

3. Skilsmisseramte m.v.:

I de udpegede ”ghettoområder” og 40+ områderne kan udlejning efter dette kriterium kun ske til personer, der enten er i arbejde eller under uddannelse:

Målet er at tilgodese kommunens egne borgere, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt parforhold har behov for en hurtig boliganvisning, men ikke opfylder betingelserne for at få anvist en bolig gennem kommunens boligsociale anvisning.

Boligorganisationen kan i medfør af udlejningsbekendtgørelsen § 8 selvstændigt beslutte, at boligsøgende, som fraflytter en bolig i boligorganisationen på grund af separation, skilsmisse eller brudt parforhold, har fortrinsret (med respekt af børnefamiliernes fortrinsret til store boliger i § 4) til ledige boliger i boligorganisationens afdelinger i den pågældende kommune i op til et år, hvis den boligsøgendes barn under 18 år fortsat bor hos den anden af forældrene i en af boligorganisationens afdelinger i kommunen. Bestemmelsen muliggør, at fraskilte - uanset om de er i arbejde eller ej - vil kunne flytte ind i 40+ områderne.

Kriteriet vil give boligorganisationerne mulighed for at tilgodese skilsmisseramte m.v. i kommunen generelt, uanset om de har børn, og uanset om de kommer fra en almen eller en privat-ejet bolig.

Kriterium:

Personer i Københavns Kommune, der i forbindelse med separation, skilsmisse eller brudt parforhold har behov for en hurtig boliganvisning, kan gives fortrinsret til en bolig, i indtil et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

”Separation/skilsmisses/brudt parforhold”

- Personen skal have ansøgt indenfor det seneste år efter separation/skilsmisses/ samlivsophævelse. Dokumenteres ved fremlæggelse af skilsmisses/separations-papirer eller bopælsattest.
- Hvis parterne ikke har været gift skal der foreligge dokumentation for, at de har haft fælles bopæl i mindst et år forud for samlivsophævelsen. Dette dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

”I kommunen”

- Den pågældende skal før skilsmissen have haft adresse i København.

Registrering:

F4

C. Særligt kriterium i Mjølnerparken.

Beboersammensætningen i Mjølnerparken er bl.a. præget af meget store husstande (i gennemsnit mere end 4 personer pr. lejemål). Der er derfor i samarbejde med Lejerbo København og afdelingsbestyrelsen i Mjølnerparken formuleret et særligt kriterium, som har til formål at forbedre forholdene for de eksisterende beboergrupper i Mjølnerparken ved at give mulighed for at ”storfamilier”, der i dag bor sammen flere generationer på for lidt plads, fordeles på flere lejemål.

Kriteriet forudsættes at være ligestillet med kriteriet ”Arbejdsmarkedstilknytning”

Kriterium:

Hvor flere generationer beslægtet i direkte linie bor sammen i afdelingen og har været tilmeldt folke-registeret på adressen i mindst et år, gives fortrinsret, hvis en af generationerne ønsker at flytte over i en ledig bolig. Fortrinsretten gælder dog kun personer, der er i arbejde eller under uddannelse.
--

Prioritering mellem flere ansøgere, der opfylder kriteriet:

Hvor flere ansøgere opfylder kriteriet tildeles lejligheden som udgangspunkt ud fra en behovsvurdering, idet der på den ene side lægges vægt på antallet af beboere i nuværende bolig sammenholdt med lejlighedens størrelse og på den anden side antallet af beboere i den fraflyttende husstand sammenholdt med den ledige lejligheds størrelse.

Hvis denne vurdering stiller ansøgerne lige lægges vægt på, hvor længe generationerne har boet sammen.

Registrering:

F 9

III. Suspension af børnefamiliernes fortrinsret

Adgangen til at dispensere fra børnefamiliernes fortrinsret til store boliger begrænses til boliger på 3 eller 4 rum på indtil 110 m². Dispensationsadgangen gælder både i forhold til par og enlige, som derved får mulighed for at opnå et mere passende boligtilbud. Børnefamilierne vil således fortsat have fortrinsret til boliger på 5 værelser eller mere samt boliger på over 110 m².

IV. Fravigelse af regler om oprykningsret

Der lægges op til, at aftaler om fleksibel udlejning skal kunne indeholde følgende bestemmelser, idet valget sker ved afkrydsning:

a. Ventelisteudlejning:

(Der suspenderes aldrig ved udlejning af nr. 5 i rækkefølgen (min. 10% almindelige ventelisteregler).

Herudover kan følgende konkret besluttes:

1. Suspension af oprykningsretten *mellem* afdelinger

- Mål: at undgå "springbræteffekten" - at nye dyre afdelinger via oprykningsretten benyttes som springbræt til ældre billigere afdelinger.

2. Suspension af oprykningsretten ved hver anden ventelisteudlejning:

- Mål: at øge adgangen for boligsøgende via ekstern venteliste

3. Udvidelse af oprykningsretten i egen afdeling til at gælde flere afdelinger, som tilsammen udgør et sammenhængende *fælles udlejningsområde*:

- Mål: at give familier med tilknytning til et område mulighed for at få en anden bolig i samme boligkvarter, som bedre modsvarer husstandens skiftende behov.

Bemærk at det som hidtil ønskes registreret om der er tale om oprykning i egen afdeling (kode IA) eller i organisationen (kode IO). Oprykning mellem to afdelinger i fælles udlejningsområde foreslås registreret ved kode (IF).

b. Fleksible kriterier:

Det overordnede mål for den fleksible udlejning er at fastholde og tiltrække ressourcestærke beboere.

Det foreslås, at der som led i en fastholdelsesstrategi gives mulighed for at tilgodese interne ansøgere på to måder:

1. Ved at prioritere interne ansøgere, der opfylder det fleksible udlejningskriterium forud for eksterne ansøgere.
2. Ved altid at lade udlejning efter fleksible kriterier vige for ansøgere, der frigiver en større bolig i samme afdeling/ fælles udlejningsområde

Hvis den interne ansøger opfylder kriteriet registreres udlejning til pågældende som fleksibel udlejning. Hvis ansøger ikke opfylder kriteriet, men afgiver en større bolig, registreres udlejningen som intern oprykning.

Illustration af udlejningsmodeller - perioden 2007 - 2010

Model 1 - Tingbjerg/Utterslevhuse (max. fleksibel udlejning)

1.	Fleksible kriterier**
2.	Genhusning (subsidiært - hvis boligen ikke udnyttes til genhusning - fleksible kriterier)
3.	Fleksible kriterier**
4.	Fleksible kriterier**
5.	Kombineret udlejning (forlods intern oprykning)*
6.	Fleksible kriterier**
7.	Fleksible kriterier**
8.	Fleksible kriterier**
9.	Fleksible kriterier**

* Birgitte Fester, Socialministeriet, oplyser, at bestemmelsen i almenboliglovens § 60 om at mindst 10 % af de ledige boliger skal udlejes efter venteliste ikke er til hinder for denne model.

** Hvis der mod forventning ikke er ansøgere efter de fleksible kriterier udlejes som nr. 5.

Model 2 - Øvrige udsatte boligområder (lige dele fleksibel udlejning/kombineret udlejning)

1.	Kombineret udlejning*
2.	Genhusning (subsidiært - hvis boligen ikke udnyttes til genhusning - fleksible kriterier**.)
3.	Kombineret udlejning*
4.	Fleksible kriterier.**
5.	Kombineret udlejning (forlods intern oprykning)
6.	Fleksible kriterier.**
7.	Kombineret udlejning*
8.	Fleksible kriterier.**
9.	Skiftevis Kombineret udlejning */fleksible kriterier**

* I den konkrete udlejningsaftale tages stilling til spørgsmålet om forlods intern oprykning.

** Hvis der mod forventning ikke er ansøgere efter de fleksible kriterier udlejes som nr. 1.

Model 3 - Arbejdsmarkedstilknytning 40 % plus (mindst 4/9 til fleksibel udlejning)

(1/9 som i model 4 samt yderligere konvertering af 3/9 kommunal anvisning til fleksibel udlejning)

1.	Fleksible kriterier.
2.	Genhusning (subsidiært - hvis boligen ikke udnyttes til genhusning - fleksible kriterier.)
3.	Alm. Ventelisteregler*
4.	Fleksible kriterier.
5.	Alm. Ventelisteregler
6.	Alm. Ventelisteregler*
7.	Fleksible kriterier
8.	Alm. Ventelisteregler*
9.	Fleksible kriterier

* I den konkrete udlejningsaftale kan det besluttes at disse boliger - eller nogen af dem - i stedet udlejes efter fleksible kriterier

Model 4 - Arbejdsmarkedstilknytning minus 40 % (mindst 1/9 til fleksibel udlejning).

1.	Kommunal anvisning (subsidiært fleksible kriterier.)
2.	Genhusning (subsidiært - hvis boligen ikke udnyttes til genhusning - kommunal anvisning/erstatningsboliger - tertiært - hvis boligen heller ikke udnyttes hertil - fleksible kriterier)
3.	Alm. ventelisteregler*
4.	Kommunal anvisning subsidiært - hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning - fleksible kriterier
5.	Alm. ventelisteregler
6.	Alm. ventelisteregler*
7.	Kommunal anvisning subsidiært - hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning - fleksible kriterier
8.	Alm. ventelisteregler*
9.	Fleksible kriterier

* I den konkrete udlejningsaftale kan det besluttes at disse boliger - eller nogen af dem - i stedet udlejes efter fleksible kriterier