



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.

Vedttaget 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.

København 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 og 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.

Boligorganisationerne 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 trivslen 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 ressourcetsvage 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.