



Bilag 2

til aftale mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds, om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 1. januar 2011 - 31. december 2014

23-08-2010

Sagsnr.

2010-87351

Dokumentnr.

2010-544277

Sagsbehandler

Tine Engelbrechtsen

Principper for kategorisering af boligafdelinger

Aftalen bygger på et princip om, at boligafdelinger med en overrepræsentation af personer på overførselsindkomst (udsatte boligområder og 40 plus afdelinger) skal friholdes for boligsocial anvisning mens alle andre boligafdelinger (40 minus) skal bidrage med mindst 1/3 af de ledige boliger. En automatisk aktivering af anvisningsretten i boligafdelinger, som er rykket fra 40 plus til 40 minus, indebærer imidlertid en potentiel fare for, at afdelingen i løbet af kort tid er tilbage i udgangssituationen - som 40 plus område. Hvor stor risikoen er, vil afhænge dels af afdelingens størrelse og dels af hvor markant, den gunstige udvikling har været. I små afdelinger kan det give store udsving i statistikken, når bare enkelte beboere kommer i arbejde.

For at kunne fastholde de positive resultater opnået i den gældende aftaleperiode er aftalt en overgangsordning, som forudsætter, **at** udviklingen i hver enkelt afdeling vurderes konkret før udlejningsstrategien ændres, og **at** vurderingen tager højde for afdelingens størrelse.

Overgangsordningen indebærer, at spørgsmålet om, hvorvidt anvisningsretten skal aktiveres i de "nye" 40 minusafdelinger, vurderes ud fra følgende tre kriterier:

1. I små afdelinger med mindre end 100 boliger (mindst 20) skal andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet være faldet til 30 % eller derunder.
2. I store afdelinger med mindst 100 boliger skal andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet være faldet til 35 % eller derunder.
3. Uanset udfaldet af den konkrete vurdering af afdelingen efter kriterie 1 og 2 genindføres anvisningsretten, hvis afdelingen tre år i træk har haft en andel af beboere uden for arbejdsmarkedet på under 40 %.

Ved kategorisering af afdelinger som hhv. 40 plus og 40 minus anvendes hele procentsatser baseret på almindelige afrundingsprincipper.

Center for Bydesign

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

Telefon
3366

Telefax
3366 7020

E-mail
tineng@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

I. Kategorisering af afdelingerne forud for aftaleindgåelsen

En kategorisering af afdelingerne på grundlag af Socialministeriets udpegning af udsatte områder i januar 2010 og status for øvrige afdelinger pr. 31.12.2010 giver følgende resultat:

- **Udsatte boligområder:**
 - 15 afdelinger med ca. 5.500 boliger (friholdes)
- **40 plus¹ afdelinger med mindst 20 boliger:**
 - 30 afdelinger med ca. 3.300 boliger (friholdes)
- **40 minus afdelinger med mindst 20 boliger:**
 - 267 afdelinger med ca. 41.200 boliger
 - heraf 217² boligafdelinger med ca. 33.400 boliger, hvor gældende aftale *videreføres med anvisningsret* (bidrager som hidtil)
 - heraf 50 boligafdelinger med ca. 7.800 boliger, som skal vurderes efter reglerne i overgangsordningen:

| Kriterie 1: Afdelinger med mindre end 100 boliger | | | |
|----------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------------------|
| Status 31.12.2009 | Boligafdeling | Boligantal | Boligsocial anvisning |
| Faldet til under 30 % | 8 | Ca. 400 | Ja |
| Øvrige | 16 | Ca. 800 | Vurderes efter kriterie 3 |
| I alt | 24 | Ca. 1.200 | |

| Kriterie 2: Afdelinger med mere end 100 boliger | | | |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------------------|
| Status 31.12.2009 | Boligafdeling | Boligantal | Boligsocial anvisning |
| Faldet til under 35 % | 16 | Ca. 4.200 | Ja |
| Øvrige | 10 | Ca. 2.400 | Vurderes efter kriterie 3 |
| I alt | 26 | Ca. 6.600 | |

| Kriterie 3: Afdelinger som udskydes til vurdering efter kriterie 3 | | | |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-----------------------|
| Status 31.12.2009 | Boligafdeling | Boligantal | Boligsocial anvisning |
| 40 minus status ultimo 2007 og 2008 | 15 | Ca. 2.300 | Ja |
| 40 plus status enten 2007 eller 2008 | 11 | Ca. 900 | Nej |
| I alt | 26 | 3.200 | |

¹ Incl. Tåsingegade, som er vurderet konkret p.g.a. antallet af særboliger.

² Incl. 6 afdelinger med ca. 650 boliger som ikke p.t. har aftaler om fleksibel udlejning.

- Der er herudover 37 helt små boligafdelinger **med under 20 boliger**, som tilsammen omfatter knap 500 boliger. Disse afdelinger kategoriseres som udgangspunkt som 40 minus.

II. Omkategorisering af aftalen midt i perioden

Det fremgår af aftalen, at kategoriseringen af boligafdelingerne som udgangspunkt er gældende for hele den 4-årige indsatsperiode, men at der dog i begrænset omfang vil være mulighed for at fritage nye områder for boligsocial anvisning og genindføre den i andre.

Opgørelse af områdernes udvikling indgår i de årlige nøgletalsmålinger, der viser udviklingen i beboernes arbejdsmarkedstilknytning i den enkelte boligafdeling. Evt. særboliger og institutioner, der er integreret i afdelingen, men ikke indgår i statistikgrundlaget, kan påvirke den konkrete vurdering. Forholdene vedr. en evt. omkategorisering drøftes på de årlige styringsdialogmøder. Forslag om evt. omkategorisering kan rejses af såvel kommunen som boligorganisationerne på de årlige styringsdialogmøder. Samarbejdsforum orienteres om resultatet af forhandlingerne.

Forhandlingerne tager udgangspunkt i følgende principper:

a. Omkategorisering fra 40 plus til 40 minus

Det vil som udgangspunkt være en forudsætning for at fritage en afdeling midt i perioden, **at** boligorganisationen har leveret det aftalte antal særboliger og **at** det er lykkedes, at fastholde den boligsociale venteliste nogenlunde på samme niveau.

Hvis forslaget vil indebære tab af anvisningsrettigheder i større omfang, må der konkret tages stilling til, hvordan dette løses. Sagen tages i så fald op til drøftelse i Samarbejdsforum.

b. Omkategorisering fra 40 minus til 40 plus

Aftalen bygger på en generel målsætning om, at andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet ikke må overstige 40 % - der må ikke komme flere ”højrisikoområder”. Hvis andelen kommer op over 40 procent, kan boligorganisationen anmode om, at kommunen fritager den for boligsocial anvisning i resten af aftaleperioden.

c. De helt små afdelinger med under 20 boliger

Boligafdelinger med mindre end 20 boliger sidestilles som udgangspunkt med 40 minus områder, men i særlige tilfælde kan der indgås anden afdeling.