

36. Indgåelse af aftale med Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds om rammerne for udlejning af almene boliger i perioden 2011-2014 (2010-92362)

Indgåelse af aftale mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 2011-14

INDSTILLING OG Beslutning

Indstilling om,

1. at Københavns Kommune indgår aftale med Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds, om rammerne for udlejning af almene boliger i perioden 1. januar 2011 til 31. december 2014 (bilag 1);
2. at der gives mulighed for - i nødvendigt omfang - at forlænge de gældende udlejningsaftaler med hver enkelt boligorganisation i en kortere periode indtil nye udlejningsaftaler kan træde i kraft;
3. at midlerne som i forbindelse med budget 2007 blev afsat i forbindelse med den nuværende aftale udmøntes som beskrevet i indstillingen, samt

Det forudsættes, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets, Socialudvalgets og Beskæftigelses- og Integrationsudvalgets budgetramme.

(Socialudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Beskæftigelses- og Integrationsudvalget)

Problemstilling

I 2006 vedtog Borgerrepræsentationen at indgå en aftale med Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds (BL), om nye udlejningsmodeller for kommunens almene familieboliger. Den såkaldte "BL-aftale" fastlagde fælles rammer for fleksibel udlejning og boligsocial anvisning i perioden 2007 - 2011 og satte nye regler om kombineret udlejning i kraft i udsatte boligområder. Aftalen blev i første halvår af 2007 konkretiseret ved indgåelsen af individuelle udlejningsaftaler med hver enkelt boligorganisation. Disse aftaler udløber ved årsskiftet og skal derfor genforhandles i 2010. For at sikre et fælles og opdateret grundlag for dialogen med boligorganisationerne, som samler op på erfaringerne med de gældende aftaler og inddrager nye regler på udlejningsområdet, er der behov for at genforhandle BL-aftalen et år før udløb.

Det overordnede formål med at indgå en ny aftale er at sikre en bred beboersammensætning med social sammenhængskraft i kommunens almene boligområder. Aftalen skal *på den ene side* modvirke, at der opstår en koncentration af personer på overførselsindkomst i bestemte boligområder og *på den anden side* sikre, at kommunen fortsat kan løse sine boligsociale forpligtelser, og at de almene boliger generelt er tilgængelige for alle samfundsgrupper.

Løsning

Hen over sommeren 2010 har repræsentanter for de involverede forvaltninger og BL's 1. kreds

udarbejdet et forslag til en ny rammeaftale for udlejning af almene familie - og ungdomsboliger i perioden 1. januar 2011 – 31. december 2014 (bilag 1). Aftalen viderefører intentionerne i den gældende BL-aftale, men justerer indsatsen på enkelte punkter bl.a. med baggrund i den samtidig hermed forelagte indstilling om evaluering af BL-aftalen.

1. Social sammenhængskraft

Udlejningsreglerne anvendes som et målrettet instrument til at nedbringe antallet af beboere uden for arbejdsmarkedet i områder med en høj andel af personer på overførselsindkomst. Disse afdelinger (udsatte boligområder¹ og 40 plus afdelinger²) friholdes for boligsocial anvisning og en større andel af boligerne (100 % i udsatte boligområder) udlejes efter fleksible kriterier, som bl.a. giver fortrinsret for personer i arbejde og under uddannelse.

Et minimum af fleksibel udlejning i boligafdelinger med en forholdsmæssig lavere andel af personer udenfor arbejdsmarkedet (40 minus²) skal imødegå en uheldig udvikling i disse afdelinger, som fortsat bidrager til boligsocial anvisning.

2. Løsning af boligsociale opgaver - generelt og i forhold til særlige målgrupper

Aftalen fastholder en række principper fra den gældende BL-aftale om boligsocial anvisning til hver 3. ledige bolig i 40 minus afdelinger, udpegning af særboliger m.v.

I de seneste år er der sket en forøgelse af antallet af unge under 25 år og andre, som venter på et tilbud om bolig via den boligsociale anvisning. For at sikre denne gruppe et passende tilbud om bolig indgår det som et nyt element i aftalen, at Socialforvaltningen skal have rådighed over en *ekstra pulje på 250 boliger* til en månedlig leje, der matcher gruppens betalingsevne (under 3.000 kr. om måneden). Samtidig forhøjes kommunens anvisningsret til almene *ungdomsboliger* fra $\frac{1}{4}$ til $\frac{1}{3}$ i 40 minus områderne (i udsatte områder og 40 plus afdelinger suspenderes anvisningsretten - ungdomsboliger og familieboliger ligestilles).

3. Forenkling af de fleksible kriterier

De fleksible kriterier forenkles så personer med arbejde i og udenfor Københavns Kommune sidestilles, og at unge under uddannelse i Frederiksberg Kommune sidestilles med unge uddannelsessøgende i Københavns Kommune. Der introduceres en særlig udlejningsmodel for AlmenBolig+, og det særlige ”overbefolkningskriterium” i Mjølnerparken udgår, da det kun har været anvendt én gang i perioden.

4. Afprøvning af nye udlejningsformer i stedet for kombineret udlejning

Aftalen fastlægger rammerne for afprøvning af nye værktøjer, som er introduceret i forbindelse med almenboligreformen herunder 100 % fleksibel udlejning og annoncering med henblik på udlejning udenom ventelisten til personer, der opfylder et af de fleksible kriterier.

Udenfor de udsatte områder opretholdes et vist minimum af ventelisteudlejning for at sikre, at de almene boliger fortsat er *tilgængelige* også for boligsøgende, der hverken opfylder de fleksible kriterier eller betingelserne for at opnå et boligtilbud via boligsocial anvisning.

¹ Udsatte boligområder udpeges af Socialministeriet. Det er større boligafdelinger eller sammenhængende boligområder, hvor en høj andel af beboerne i den erhvervsaktive alder står udenfor arbejdsmarkedet.

² 40 plus afdelinger omfatter øvrige små og store almene boligafdelinger, hvor over 40 % af aldersgruppen 18 år + er uden for arbejdsmarkedet. I 40 minus afdelinger er andelen under 40 %.

5. Fælles indsats mod udsættelser

Parterne forpligter sig i aftalen til at etablere et tæt samarbejde med det formål at forebygge udsættelser. Hjørnestenen i indsatsen er tidlig underretning og tæt kommunikation mellem boligorganisationerne og kommunen og internt i kommunen. Herudover vil parterne gennemgå alle nuværende procedurer i forbindelse med udsættelser med henblik på at identificere områder, hvor der kan ske forbedringer, således at udsættelse forebygges.

6. Styrkelse af den forebyggende og opsøgende indsats

Kommunen forpligter sig i aftalen til at fastholde sin opsøgende og forebyggende indsats i de almene boligområder i form af bl.a. boligrådgivere og støttekontaktpersoner. Herudover er der i forbindelse med budget 2011 afsat 1 mio. kr. til en styrkelse af arbejdet med at skaffe og fastholde boliger til unge som er omfattet af Exit-programmet. Det foreslås, at ordningerne med flyttetilskud og imagekampagner ophører, og at midlerne overføres til etablering af en udvidet opsøgende indsats i forhold til de personer, som anvises en bolig via kommunen. Herudover foreslås udgifterne afsat til administration og koordinering nedsat fra 1 mio. kr. pr. år til 0,5 mio. kr. pr. år til fordel for en styrkelse af den opsøgende indsats. Det betyder konkret, at der kan ansættes ca. 4 opsøgende medarbejdere, som kan styrke indsatsen særligt i forhold til unge, som skal indsluses og fastholdes i egen bolig.

Økonomi

De med aftalen forbundne driftsudgifter afholdes inden for det bestående budget. Dog vil der i forbindelse med budget 2014 blive søgt om midler til gennemførelse af ny naboskabsundersøgelse. I forbindelse med vedtagelsen af BL-aftalen i 2006 blev der afsat 6 mio. kr. årligt til de i skemaet nedenfor angivne formål. Konsekvenserne af de under pkt. 6 nævnte omdisponeringer fremgår af sidste kolonne.

Aktivitet	2007-2010	2011-2014
Boligrådgivere	3.500	3.500
Flyttetilskud	1.000	0
Evaluering og imageforbedrende aktiviteter	500	0
Styrkelse af den opsøgende indsats over for boligsocialt anviste (fastholdelse i egen bolig, forebyggelse af udsættelse)	0	2.000
Administration og koordination af indsatsen	1.000	500
I alt	6.000	6.000

Videre proces

Aftalen skal implementeres ved individuelle aftaler med hver enkelt boligorganisation. Forhandlinger herom vil indgå i første runde af styringsdialogen, der gennemføres i efteråret 2010 parallelt med den politiske udvalgsbehandling af nærværende rammeaftale. Når Borgerrepræsentationens stillingtagen foreligger indgås aftalerne endeligt. Aftalerne indgås af Teknik- og Miljøforvaltningen og

Socialforvaltningen. Der sigtes imod, at nye udlejningsaftaler skal træde i kraft 1. januar 2011, når de gældende aftaler udløber. Det kan dog blive nødvendigt at forlænge enkelte aftaler i en kortere periode, indtil nye aftaler kan træde i kraft.

Såfremt indstillingen tiltrædes vil en indstilling om nærmere udmøntning af de 2 mio. kr. til styrkelse af den opsøgende indsats overfor boligsocialt anviste blive forelagt Socialudvalget.

Anette Laigaard

Hjalte Aaberg

Morten Binder

Oversigt over politisk behandling

Indgåelse af aftale med Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds om rammerne for udlejning af almene boliger i perioden 2011-2014

Indgåelse af aftale mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 2011-14

INDSTILLING OG Beslutning

Socialforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen indstiller, at Socialudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Beskæftigelses- og Integrationsudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Københavns Kommune indgår aftale med Boligselskabernes Landsforening, 1. kreds, om rammerne for udlejning af almene boliger i perioden 1. januar 2011 til 31. december 2014 (bilag 1);
2. at der gives mulighed for - i nødvendigt omfang - at forlænge de gældende udlejningsaftaler med hver enkelt boligorganisation i en kortere periode indtil nye udlejningsaftaler kan træde i kraft; samt
3. at midlerne som i forbindelse med budget 2007 blev afsat i forbindelse med den nuværende aftale udmøntes som beskrevet i indstillingen.

Under forudsætning af, at 1. at-punkt vedtages, indstiller Teknik og Miljøforvaltningen og Socialforvaltningen endvidere, at Teknik- og Miljøudvalget og Socialudvalget godkender,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til sammen med Socialforvaltningen at indgå konkrete aftaler om fleksibel udlejning med hver enkelt boligorganisation inden for de i den generelle aftale angivne rammer (i begrænset omfang tilpasset lokale forhold) og justere aftalerne i indsatsperioden, såfremt der skulle vise sig behov herfor.

Beskæftigelses- og Integrationsudvalgets beslutning i mødet den 1. november 2010

Indstillingen blev godkendt.

Der var følgende protokolbemærkning fra A, F og Ø:

SF, Socialdemokraterne og Enhedslisten ønsker, at der også fremover er fokus på, at kontant- og starthjælpsmodtagere har adgang til en bolig og ikke får urimeligt lange ventetider, og at det indgår som en del af aftalen.

Socialudvalgets beslutning i mødet den 3. november 2010

Kontorchef Gitte Bylov Larsen overværede punktets behandling.

Indstillingen blev godkendt med bemærkning om, at Socialudvalget samtidig pålægger Socialforvaltningen at udarbejde et notat, som belyser mulighederne for at ændre kriterierne, så studerende med bopæl i København kan omfattes af fleksibel udlejning uanset uddannelsessted.

Notatet, der skal foreligge inden Borgerrepræsentationens behandling af sagen, forudsættes udarbejdet i tæt samråd med de øvrige involverede forvaltninger samt boligselskaberne.

A, F og Ø videreførte protokolbemærkningen fra Beskæftigelses- og Integrationsudvalgets behandling af sagen: "SF, Socialdemokraterne og Enhedslisten ønsker, at der også fremover er fokus på, at kontant- og starthjælpsmodtagere har adgang til en bolig og ikke får urimeligt lange ventetider, og at det indgår som en del af aftalen." A, F og Ø havde tillige følgende yderligere protokolbemærkning:

"SF, Socialdemokraterne og Enhedslisten finder det vigtigt, at alle boligformer tager et socialt ansvar og bidrager til at der i alle boligområder er en bred befolkningssammensætning. Derfor finder SF, Socialdemokraterne og Enhedslisten det centralt, at også private boligformer - udlejning, pensionskassebyggerier m.m. stiller boliger til rådighed for den kommunale anvisning. SF, Socialdemokraterne og Enhedslisten vil foreslå at Borgerrepræsentationen retter henvendelse til regering og folketing herom."

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 8. november 2010

Indstillingen blev anbefalet.

Socialdemokraterne, SF og Enhedslisten videreførte protokolbemærkningen fra Beskæftigelses- og Integrationsudvalgets og Socialudvalgets behandling af sagen:

"SF, Socialdemokraterne og Enhedslisten ønsker, at der også fremover er fokus på, at kontant- og starthjælpsmodtagere har adgang til en bolig og ikke får urimeligt lange ventetider, og at det indgår som en del af aftalen."

Socialdemokraterne, SF og Enhedslisten videreførte tillige nedenstående protokolbemærkning fra Socialudvalget:

"SF, Socialdemokraterne og Enhedslisten finder det vigtigt, at alle boligformer tager et socialt ansvar og bidrager til at der i alle boligområder er en bred befolkningssammensætning. Derfor finder SF, Socialdemokraterne og Enhedslisten det centralt, at også private boligformer - udlejning, pensionskassebyggerier m.m. stiller boliger til rådighed for den kommunale anvisning. SF, Socialdemokraterne og Enhedslisten vil foreslå at Borgerrepræsentationen retter henvendelse til Regering og Folketing herom."

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget oversender sagen til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

Økonomiudvalget forudsætter, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets, Socialudvalgets og Beskæftigelses- og Integrationsudvalgets budgetramme.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 30. november 2010

Indstillingen blev anbefalet.

Socialdemokraterne, Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti videreførte partiernes protokolbemærkning fra mødet i Beskæftigelses- og Integrationsudvalget den 1. november 2010, Socialudvalget den 3. november og i Teknik- og Miljøudvalget den 8. november 2010.

Socialdemokraterne, Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti afgav endvidere følgende protokolbemærkning: " Socialdemokraterne, Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti ønsker, at der også fremover er fokus på, at kontant- og starthjælpsmodtagere har adgang til en bolig og ikke får urimeligt lange ventetider, og at det indgår som en del af aftalen. Samtidig med at den nuværende mulighed for erstatningsboliger til mennesker, som får forlænget ventetiden på en bolig i de udsatte områder på grund af fleksibel udlejning opretholdes. Opfølgningen på udviklingen skal også inddrage kvalitative vurderinger".

bilag

[1 - Udkast til aftale med BL om udlejning og anvisning](#)

[1.a - Fleksibel udlejning 2011 - 2014 af almene familieboliger](#)

[1.b - Principper for kategorisering af boligafdelinger](#)

[1.c - Status på levering af særboliger pr. 10. august 2010](#)

[Notat om muligheden for udvidelse af det fleksible kriterium om unge under uddannelse](#)

Borgerrepræsentationens beslutning den 16.12.2010

Socialdemokraterne, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten fremsatte følgende ændringsforslag (Æ1):

"Det foreslås, at Borgerrepræsentationen henvender sig til regering og folketing for at anmode om lovgivning, der giver mulighed for at kommunen får adgang til lejligheder i den private udlejningsmasse til bolig-social anvisning."

Ændringsforslaget blev vedtaget med 37 stemmer imod 12.

For stemte: A, B, F, U og Ø.
Imod stemte: C, I, O og V.

Socialdemokraterne, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten stillede ændringsforslag (Æ2):
" Det foreslås, at kriteriet for fleksibel udlejning til unge under uddannelse i aftalens bilag 1a, udvides til også at omfatte unge (max 35 år) bosat i Københavns Kommune, som er under uddannelse i en anden kommune."

Ændringsforslaget blev vedtaget med 38 stemmer imod 11.

For stemte: A, B, F, I, U og Ø.
Imod stemte: C, O og V.

Den således ændrede indstilling blev herefter godkendt med 44 stemmer imod 4.

For stemte: A, B, C, F, O, U og Ø.
Imod stemte: I og V.

Socialdemokraterne, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:
" Vi lægger vægt på, at det i forbindelse med kommunens og boligorganisationernes kommunikationsindsats om den nye aftale vil fremgå, at en kontanthjælpsmodtager, som er skrevet op til en bolig i de udsatte områder før de særlige udlejningsregler trådte i kraft, skal have mulighed for at rette henvendelse til Socialforvaltningen, såfremt vedkommende føler sig forbigået til en bolig som følge af den fleksible udlejning. Vurderes det i samarbejde med boligorganisationen, at ventetiden for den enkelte er blevet forlænget til en bolig i et udsat område, vil Socialforvaltningen tilbyde borgeren en bolig via boligsocial anvisning. Der vil som udgangspunkt være tale om en af de boliger, som den boligsociale anvisning ellers ville returnere til boligorganisationen.
Vi lægger vægt på, at boliger i 40 minusområder, der er reserveret til genhusning og boligsocial anvisning (jf. Udlejningsaftalen), men som ikke anvendes til formålet, i stedet skal søges udlejet via almindelig venteliste, sådan at boligerne er tilgængelige for alle boligsøgende.
Vi lægger vægt på, at unge (max 35 år) som er bosat i Københavns Kommune, og som er under uddannelse i en anden kommune også har mulighed for at søge en bolig efter fleksibel udlejning.
Vi lægger desuden vægt på, at kvalitative vurderinger supplerer de kvantitative metoder i forbindelse med evalueringen af aftalen."

