



Bilag til afrapportering om tilvejebringelse af billige boliger til Socialforvaltningens målgruppe

Sagsnr.
2013-5215

Indhold

Dokumentnr.
2013-5215-45

| | |
|--|----|
| Bilag 1: Beskrivelse af målgruppen i den boligsociale anvisning..... | 2 |
| a. Kriterier for den boligsociale anvisning | 2 |
| b. Ansøgere til anvisningen | 2 |
| c. Stigende ventetid på bolig | 3 |
| d. Indtægtsforhold..... | 4 |
| e. Budget og betalingsevne for kontanthjælpsmodtagere under og over 25 år..... | 5 |
| Bilag 2: Fald i antallet af billige almene boliger i København..... | 8 |
| Bilag 3: Boligmarkedet i København sammenlignet med andre byer.. | 9 |
| a. Boligtyper i Københavns Kommune | 9 |
| b. Boligpriser i København – i sammenligning med andre kommuner..... | 10 |
| Bilag 4: Konsekvens af prisudviklingen..... | 14 |
| a. Stigende antal returnerede boliger | 14 |
| b. Koncentrationsproblematikker – skabelse af nye udsatte områder..... | 16 |
| c. Anvisning medvirker til at skabe nye udsatte områder | 16 |
| Bilag 5: Anvisningsregler og boligtyper i den almene sektor | 19 |
| a. Familieboliger..... | 19 |
| a. Særboliger..... | 19 |
| b. Puljeboliger..... | 19 |
| c. AlmenBolig+ | 20 |
| d. Bofællesskaber | 20 |
| e. Almene ungdomsboliger | 21 |
| f. Selvejende almene ungdomsboliger | 21 |
| g. Universitetsnære ungdomsboliger | 22 |
| h. Startboliger | 22 |
| Bilag 6: Politiske rammer (eksisterende politikker og deres formål) . | 23 |
| a. Kommuneplanen 2011..... | 23 |
| b. Boligstrategi for unge og studerende i København 2012-14... | 24 |
| c. Politik for udsatte byområder | 24 |
| d. Socialforvaltningens faglige strategier | 25 |
| Bilag 7: Referenceliste..... | 26 |

**Mål og Rammekontor
for
Voksne**

Bernstorffsgade 17
1592 København V

Telefon
5170 7155

E-mail
PA07@SOF.kk.dk

www.kk.dk

Bilag 1: Beskrivelse af målgruppen i den boligsociale anvisning

Dette bilag uddyber beskrivelsen af ansøgerne i den boligsociale anvisning i rapportens afsnit 3.2.

a. Kriterier for den boligsociale anvisning

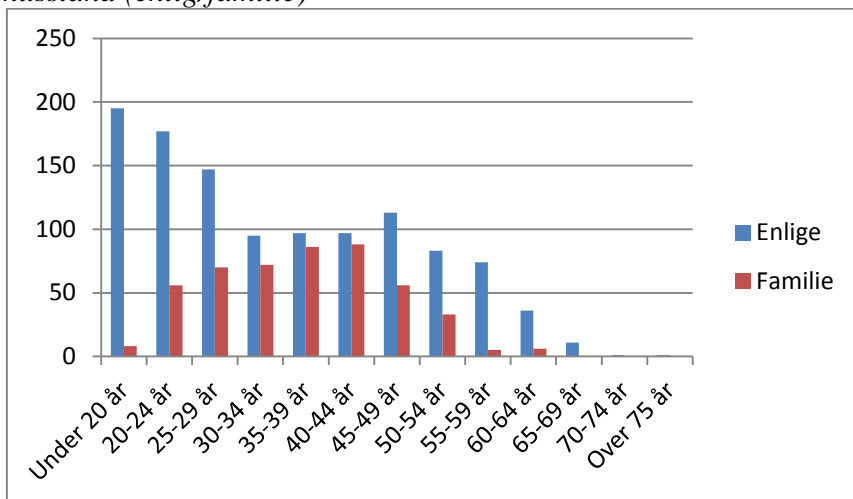
Kriterierne for den boligsociale anvisning er fastsat af Borgerrepræsentationen ved anvisningens oprettelse i 1998. Borgerne indstilles til en bolig af deres sagsbehandler, som skal sikre, at borgeren opfylder alle de følgende kriterier:

- Kerneopgaven er løsning af påtrængende boligsociale behov for borgere der, udover at mangle en egnet bolig, også har risiko for andre alvorlige problemer. Løsningen af det boligsociale behov afhjælper disse helt eller delvist.
- Det forudsættes, at borgeren ikke selv er i stand til at løse boligproblemet på en rimelig måde set ud fra en helhedsvurdering, herunder pågældendes økonomiske forhold.
- Det er en forudsætning for anvisning af en bolig at borgeren forventes at kunne tilpasse sig et almindeligt boligmiljø.
- Borgeren skal have tilknytning til Københavns Kommune

b. Ansøgere til anvisningen

I 2012 modtog Socialforvaltningen 1607 ansøgere til den boligsociale anvisning i 2012. Ud af disse var 435 under 25 år (ca. 27 %). Når man ser på ansøgernes sammensætning ved årsskiftet, udgjorde unge ansøgere næsten 36 % af det samlede antal ansøgere. Der finder derfor en vis koncentration sted af unge på ventelisten. Unge under 25 år har da også noget længere ventetid på en bolig end ældre målgrupper. Denne udvikling er bekymrende, når man samtidig kan konstatere en væsentlig stigning i antallet af unge hjemløse i København.

Figur 1: Ansøgere indkommet i 2012 – fordeling på aldersgruppe og husstand (enlig/familie)



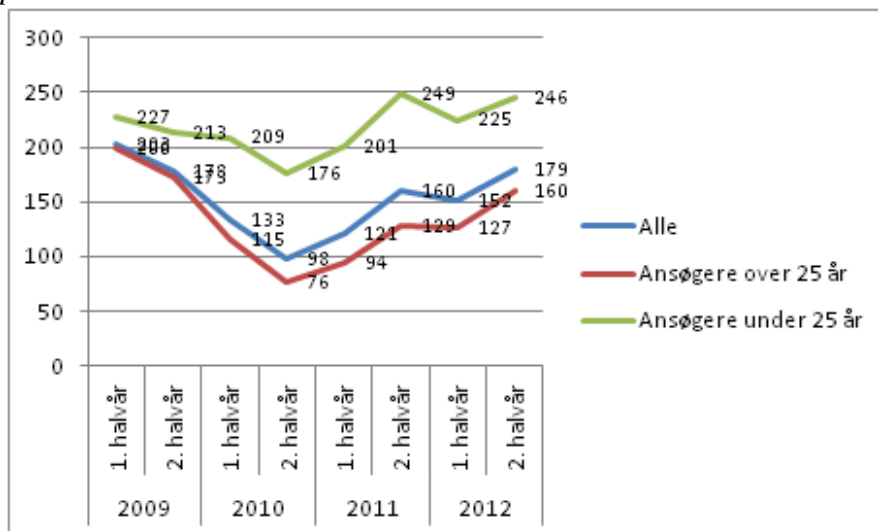
c. Stigende ventetid på bolig

Ventetiderne i den boligsociale anvisning er steget de seneste år. Dette er på trods af, at antallet af ansøgere faktisk er faldet lidt, og på trods af at kommunen modtager ekstra 250 puljeboliger til højst 3.000 kr. pr. måned som led i sin rammeaftale om udlejning med de almene boligorganisationer.

Det skal i forhold til nedenstående figur bemærkes, at målingen af ventetider baseres på de borgere, som har fået en bolig i det pågældende halvår. Derfor dækker faldet i 2. halvår 2010 formentlig over et lean-projekt i anvisningen, som betød, at mange borgere med høj betalingsevne fik et meget hurtigt tilbud om bolig. Anvisningen benytter fortsat Lean, men virkningen af projektet udligner sig over tid.

Figuren viser, at unge under 25 år har en væsentlig længere ventetid end ansøgere over 25 år.

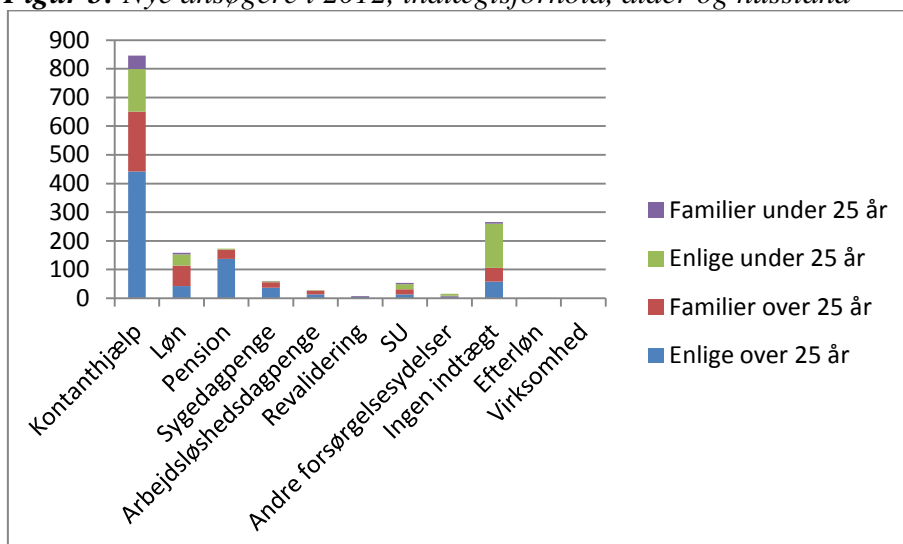
Figur 2: Udviklingen i ventetider i den boligsociale anvisning i perioden 2009-2012.



d. Indtægtsforhold

Hovedparten af de unge modtager enten kontanthjælp på ansøgningstidspunktet, eller har ikke en indtægt, fordi de er under 18 år på det tidspunkt hvor ansøgningen laves. Også en overraskende stor del af de ældre ansøgere har ingen indtægt af betydning. I opgørelsen er indtægter på under 10.000 kr. på et år registreret som ingen indtægt.

Figur 3: Nye ansøgere i 2012, indtægtsforhold, alder og husstand



Såfremt kontanthjælpsreformen kommer til at betyde, at også en betydelig del af ansøgerne i alderen 25-30 år får en lavere kontanthjælpssats, vil presset på de billigste boliger blive forøget.

**e. Budget og betalingsevne for
kontanthjælpsmodtagere under og over 25 år**

Hovedparten af de målgrupper, som Socialforvaltningen bistår med at finde en bolig til, modtager kontanthjælp eller førtidspension, hvilket med 2013 satser betyder, at de har en betalingsevne til husleje på max 3.000 kr. for kontanthjælpsmodtagere på under 25 år og på max 4.000 kr. for kontanthjælpsmodtagere over 25 år.

Nedenfor er opstillet et budget for enlige kontanthjælpsmodtagere, opdelt efter om de er over eller under 25 år, og for så vidt angår unge kontanthjælpsmodtagere; om de har været på kontanthjælp i over eller under ½ år.

Beregningerne af skat er sket ved hjælp af Skats beregner på internettet. Det er forudsat, at borgeren vælger ikke at være medlem af folkekirken for at spare mest muligt. Tilsvarende er der brugt en net-beregner for så vidt angår muligheden for boligstøtte. Der er brugt boligoplysninger fra to konkrete relativt billige boliger, som har været indsendt til boligsocial anvisning i 2013. Der er valgt en lidt dyrere bolig til den enlige over 25 år, fordi det må forventes, at en borger med en højere indtægt også har en lidt dyrere bolig.

Figur 4: Indtægter og udgifter til skat og bolig for enlige kontanthjælpsmodtagere

| | Enlig under 25 år | | Enlig over 25 år (pr. 1.1.14 over 30 år) |
|--|-------------------|-------------------|--|
| | Første halve år | Efter et halvt år | |
| Kontanthjælp pr. måned | 6.767,00 | 5.753,00 | 10.500 |
| Skat | -1.032,37 | -671,08 | -2.362,43 |
| Boligstøtte | 483,00 | 483,00 | 548,00 |
| Betalingsevne i alt | 6217,63 | 5564,92 | 8685,57 |
| Husleje (u 25 år: 1 rums bolig, 36 m ² , o. 25 år, 2 rums på 55 m ²)) | -3.052,00 | -3.052,00 | -3.395,00 |
| Forsyning- El | | | |
| Forsyning- Gas | | | |
| Forsyning- Varme | -434,00 | -434,00 | -351,00 |
| Forsyning- Vand | | | |
| Obligatorisk antenne-udgift | -394,00 | -394,00 | -401,00 |
| Copy-Dan (også obligatorisk) | | | -34,00 |
| Efter bolig udgifter | 2337,63 | 1684,92 | 4504,57 |

Bemærk, at budgetterne ikke omfatter ellers normale udgifter som licens, telefon, internet og forsikring. Forsikring, licens og telefonforbrug anslås i Københavns Kommunes fattigdomsundersøgelse at koste en enlig ca. 424 kr. pr. måned. Med et rådighedsbeløb på ca. 1685 kr. for unge under 25 år, som har været på

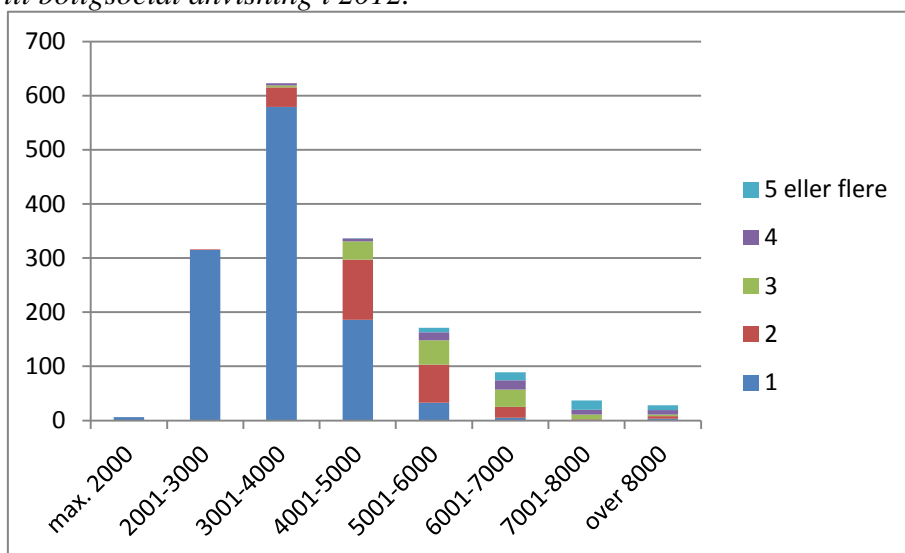
kontanthjælp i mere end et halvt år, må det vurderes, at i hvert fald forsikring og licens ikke prioriteres i budgettet.

Det skal desuden bemærkes at med kontanthjælpsreformen, vil alle uddannelsesparate under 30 år modtage ydelsen på 5.753 kr., men unge med en uddannelse under 30 år vil modtage ydelsen på 6.767 kr. med virkning fra 1. januar 2014. Unge, der bedømmes som aktivitetsparate (dvs. ikke umiddelbart i stand til at tage uddannelse eller arbejde) bevarer deres nuværende sats, forudsat at de anmoder om og deltager i fastsatte aktiviteter.

Studerende har samme indtægt i SU som unge på kontanthjælp har efter ½ år. Før de to grupper sammenlignes, bør man dog tage hensyn til at studerende har mulighed for at optage SU-lån på 2.943 kr. pr. måned med billig rente. Herudover har studerende på en videregående mulighed for at tjene 9.043 kr. pr. måned uden modregning i SU'en (for ungdomsuddannelser er satsen 7.318 kr.).

Figuren nedenfor viser, at enlige ansøgere i den boligsociale anvisning naturligt nok har den laveste betalingsevne. Den lave betalingsevne hænger sammen med ansøgernes aldersfordeling.

Figur 5: Betalingsevne og husstandsstørrelse for ansøgere godkendt til boligsocial anvisning i 2012.



Der er ikke overordnet tilsvarende problemer med at skaffe boliger til personer, som modtager førtidspension. Satserne for førtidspension ligger noget over satserne for kontanthjælp, samtidig med at førtidspensionister modtager en højere boligstøtte.

Satsforskellene betyder, at indtægten kan have betydning for, hvilket tilbud en borger kan anvises til. Et stigende antal botilbud for borgere med psykisk sygdom oprettes efter almenboligloven, hvor borgeren

får egen lejekontrakt. Til gengæld er lejen fastsat som i almindelig bolig. Dermed kan kontanthjælpsmodtagere ofte ikke visiteres til nyere botilbud, fordi egenbetalingen eller lejen er for høj.

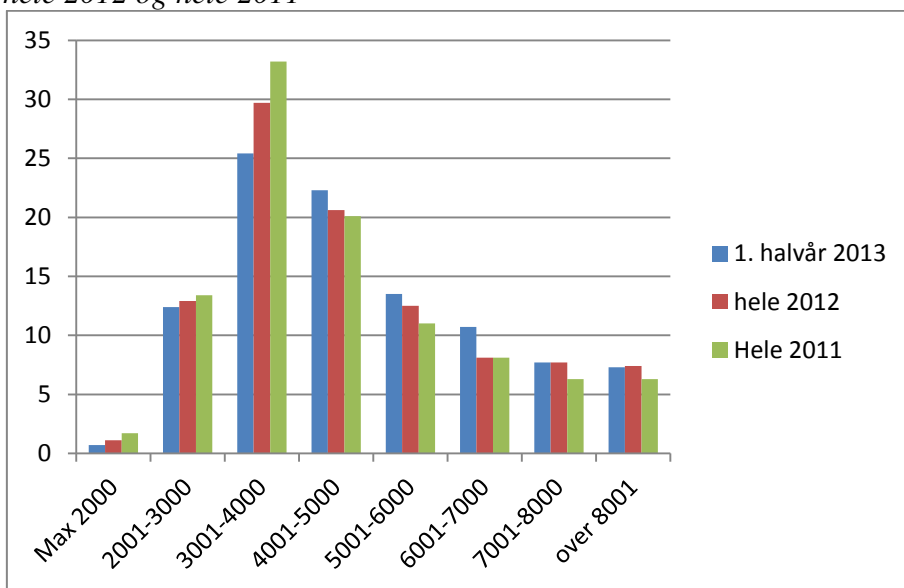
Bilag 2: Fald i antallet af billige almene boliger i København

Dette bilag uddyber oplysningerne om faldet i antallet af helt billige boliger i rapportens afsnit 3.3

Det kan konstateres, at der fra 2010-2013 er et markant fald i antallet af almene boliger op til 3000 kr.

I forbindelse med status på levering af boliger fra de almene boligorganisationer pr. 1. juli 2013 har Socialforvaltningen sammenlignet priserne på modtagne boliger i 1. halvår 2013 med priserne på modtagne boliger i 2012 og 2011.

Figur 6: Andel af modtagne boliger efter lejepris i 1. halvår 2013, hele 2012 og hele 2011



Figuren viser et større fald i leveringen af de billigste boliger, mens andelen af dyrere boliger er stigende. At faldet ikke er mere markant i forhold til boliger til under 3.000 kr. tilskrives Socialforvaltningen den levering af 250 puljeboliger, som indgår i optællingerne.

Det vil forudsætte en nærmere analyse for at afklare årsagerne til huslejestigningerne

Bilag 3: Boligmarkedet i København sammenlignet med andre byer

Dette bilag beskriver fordelingen af boligtyper i København og prisudviklingen i de almene boliger

Dernæst beskrives, hvordan huslejeniveauet er højere i København end i andre byer (uanset ejerform) og hvordan også de almene boliger er dyrere i København end Odense og Århus.

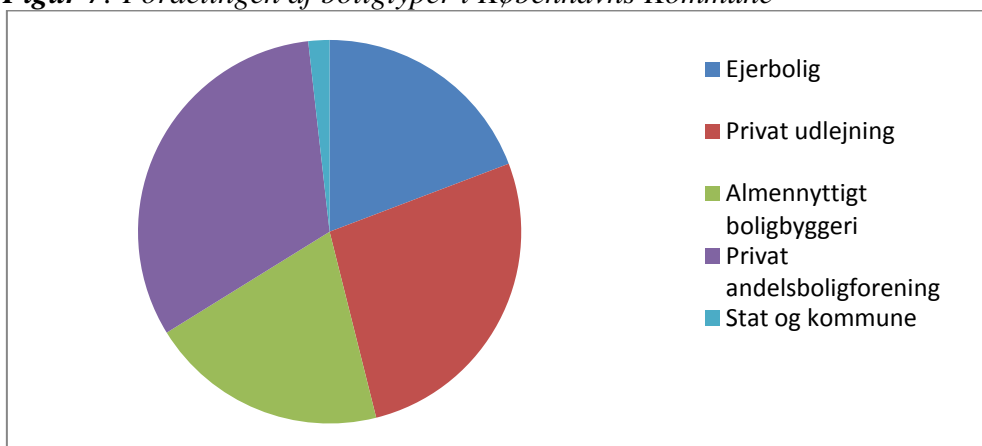
Bilaget dokumenterer, at boligsituationen i København er mere kritisk for lavindkomstgrupper som målgruppen for boligsocial anvisning end i andre byer i Danmark.

Bilaget relateres til afsnit 3.4 og 7 i rapporten

a. Boligtyper i Københavns Kommune

Boligerne i Københavns Kommune består af ca. 19 % ejerboliger og ca. 32 % andelsboliger, ca. 27 % privat udlejningsbyggeri og ca. 20 % almennyttigt byggeri. Kommunen har en målsætning om at andelen i form af 20 % almene boliger skal fastholdes.

Figur 7: Fordelingen af boligtyper i Københavns Kommune



Ejerboliger i kommunen har et højt prisniveau. Det betyder, at ejerboliger ikke er tilgængelige for borgere med lave indtægter. Deloitte lavede i 2009 en analyse af mellemindkomstfamiliernes betalingsevne i København¹. Undersøgelsen konkluderede, at familier med lav mellemindkomst (f.eks. sosu-assistenten) ikke havde råd til at købe bolig i København med mindre de havde en formue på 700.000 i forvejen – eller ikke havde børn.

¹ Jf. Analyse af mellemindkomstfamiliernes betalingsevne i København”, Deloitte 2008.

Private andelsboliger kan operere med ventelister eller med offentligt salg som almindelige ejerlejligheder. Prisniveauet er relativt højt. Deloitte's analyse for 2009 konkluderede, at lavmellemindkomst-familier alene havde råd til en andelsbolig i København, hvis de ikke havde børn.

De almene boliger har overordnet et prisniveau, så de fleste ville kunne være med. Imidlertid er der ofte lange ventelister til de almene boliger. Deloitte konkluderede dog at enlige i lavmellemindkomst-gruppen og familier i denne gruppe med 2 børn heller ikke ville kunne betale en almen bolig i København.

Deloitte analyserede alene lave til høje mellemindkomster og ikke borgere med overførselsindkomst. Deloitte konkluderede overordnet at lige så inkluderende priserne er i den almene sektor, lige så ekskluderende er det lave reelle udbud og den lave tilgængelighed på grund af de lange ventetider.

Overordnet er det derfor særligt grupper med lavmellemindkomst og grupper med endnu lavere indtægter som overførselsindkomst (kontanthjælp, førtidspension, pension) og SU, som har problemer med at finde og fastholde en bolig i København.

b. Boligpriser i København – i sammenligning med andre kommuner

Socialministeriet oplyste i forbindelse med et folketingsspørgsmål i 2011, at der var følgende huslejeniveau i København primo 2010²

Figur 8: Huslejeniveau i almen og private udlejningsboliger i Københavns Kommune i 2010 (kilde: daværende Socialministerium)

Tabel 1. Antal almene og privat udlejede boliger i Københavns Kommune fordelt efter månedlig leje pr. bolig (primo 2010)

| | Almene boliger | Privat udlejede boliger | I alt udlejede boliger |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|------------------------|
| Under 4.000 kr. pr. måned | 19.770 | 39.051 | 58.821 |
| 4.000 - 4.999 kr. pr. måned | 12.154 | 12.113 | 24.267 |
| Over 5.000 kr. pr. måned | 16.034 | 23.440 | 39.474 |
| I alt boliger med husleje | 47.958 | 74.604 | 122.562 |

Anm.: Huslejeoplysningerne er baseret på huslejeoplysningerne i boligstøtterejstret primo 2010. Opgørelsen omfatter udelukkende beboelsesejendomme med mindst 3 boliger, hvor mindst én bolig er beboet af en husstand, der modtager boligstøtte. Opgørelsen omfatter ikke enkeltværelser, dvs. ét eller flere beboelsesrum uden selvstændigt køkken, samt udlejede andelsboliger.
Kilde: Socialministeriet

² Jf. <http://www.ft.dk/samling/20101/almdel/bou/spm/125/svar/804862/995438.pdf>

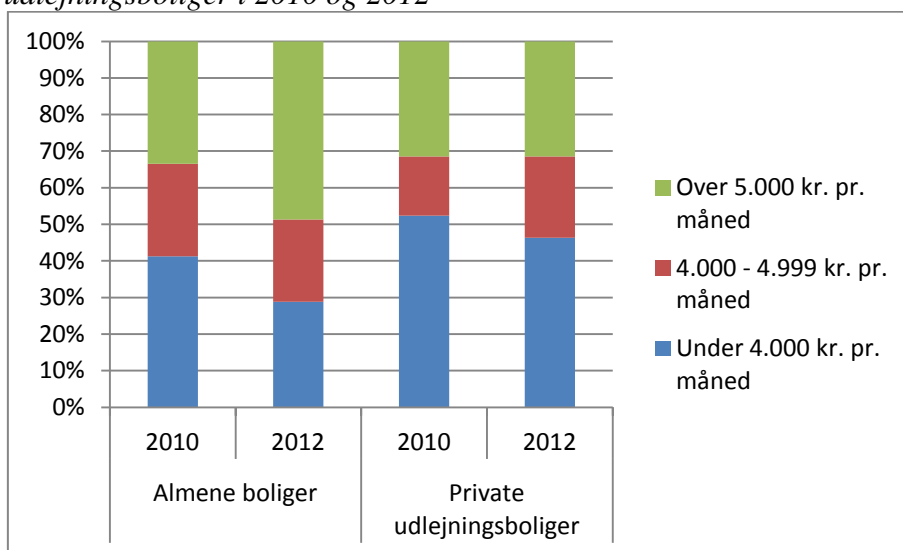
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har fremsendt data med større detaljeringsgrad til brug for kommunen. Nedenstående tal er baseret på huslejeniveau i 2012. Ministeriet har oplyst, at man i opgørelsen beregner en gennemsnitlig kvadratmeterleje for hver opgang, og så med viden fra BBR om lejemålenes størrelse udregner antallet af boliger i den enkelte prisgruppe. I såvel ovenstående som nedenstående opgørelse indgår alle almene boliger uanset boligtype.

Figur 9: Huslejeniveau i almen og private udlejningsboliger i Københavns Kommune i 2012 (kilde: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter)

| | Almene boliger | Private udlejede boliger | Udlejningsboliger i alt |
|-----------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|
| Under 3.000 pr. måned | 3.482 | 11.713 | 15.195 |
| 3.000-3.999 pr. måned | 13.334 | 17.974 | 31.308 |
| 4.000-4.999 pr. måned | 13.069 | 14.218 | 27.287 |
| 5.000-5.999 pr. måned | 12.634 | 6.416 | 19.050 |
| 6.000 og derover | 15.737 | 13.718 | 29.455 |
| I alt | 58.256 | 64.039 | 122.295 |

Forskellen på antallet af boliger i alt mellem 2010 opgørelsen og 2012 opgørelsen oplyses at være dels, at der er kommet nybyggeri, dels af nogle boligafdelinger i 2010 fejlagtigt var opført som privat byggeri.

Figur 10: Sammenligning af prisfordelingen på private og almene udlejningsboliger i 2010 og 2012



Selvom der må tages et forbehold overfor en direkte sammenligning af de to opgørelser, kan man dog se af ovenstående figur, at andelen af de billigste almene boliger er faldet betragteligt fra ca. 41 % til knap 29 %. I prisgruppen 4.000-4.999 kr. har der kun været et mindre fald

på knap 3 %. Det skyldes formentlig, at en del af de billigste boliger, der er steget i pris, er endt i denne kategori. Andelen af de dyreste boliger er til gengæld øget fra ca. 33 % i 2010 til ca. 49 % i 2012. Udviklingen er mindre markant i den private sektor.

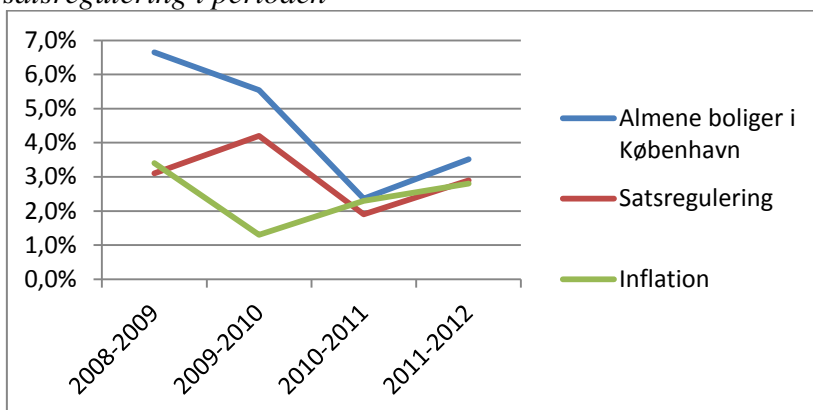
Den mere detaljerede opdeling af boliger i 2012-tallene fra ministeriet er desuden interessant, fordi den viser et ganske lavt antal boliger til under 3.000 kr. pr. måned. I den almene boligmasse udgør så billige boliger alene ca. 6 %. Regner man med en flytteprocent på ca. 10 % pr. år, vil der alene blive frigjort 348 boliger om året ved fraflytning. Kommunen vil modtage hver 3. ud fra den almindelige anvisningsandel i kommunen, dvs. ca. 116 boliger pr. år.

Det bemærkes, at opgørelserne ikke er indeksregulerede fra ministeriets side. Imidlertid viser budgettet for en ung kontanthjælpsmodtager, at vedkommende også ud fra 2013-priser vil have yderst vanskeligt ved at betale en husleje på 3.000 kr.

Kommunen har modtaget data fra Landsbyggefonden om kvadratmeterpriser og prisudvikling i almene boliger i Københavns Kommune i sammenligning med Odense og Århus.

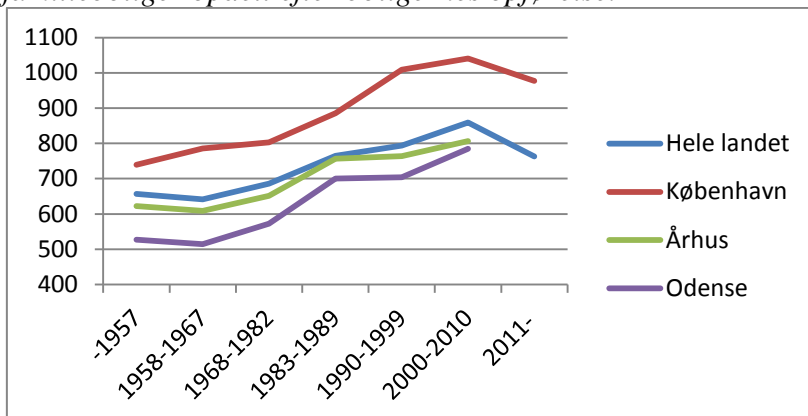
Når prisudviklingen sammenlignes med inflation og satsreguleringsprocenten (den procentsats som bl.a. overførselsindkomster reguleres med) ligger prisudviklingen på de almene boliger højest i Københavns Kommune.

Figur 11. Den gennemsnitlige stigning i huslejen i almene familieboliger i Københavns Kommune sammenlignet med inflation og satsregulering i perioden



Tallene viser, at kvadratmeterprisen i almene familieboliger i København ligger klart over de to øvrige kommuner og landsgennemsnittet.

Figur 12: Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter i 2012 i almene familieboliger opdelt efter boligernes opførelse.



Nedenstående skema viser, hvilken betydning de gennemsnitlige m² priser får for borgerne i de 3 kommuner.

Figur 13: Eksempler på gennemsnitlige huslejer i 2012 almene familieboliger på samme størrelse i hele landet, København, Århus og Odense ifølge Landsbyggefondens gennemsnitshuslejer

| | Hele landet | København | Århus | Odense |
|-------------------|-------------|-----------|-------|--------|
| 45 m ² | 3.199 | 3.626 | 2.393 | - |
| 65 m ² | 3.965 | 4.453 | 3.499 | 3.439 |
| 85 m ² | 4.895 | 5.943 | 4.575 | 4.009 |

Bilag 4: Konsekvens af prisudviklingen

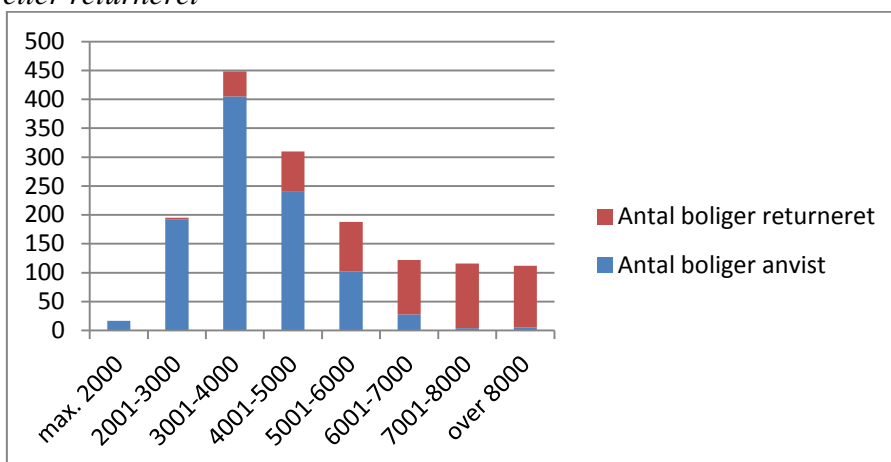
Dette bilag referer til kapitel 4 i rapporten

a. Stigende antal returnerede boliger

Prisudviklingen i almene boliger har betydet, at målgruppen for anvisningen i stadig større omfang ikke kan betale de boliger, forvaltningen har til rådighed. Derfor returnerer forvaltningen et stigende antal boliger til de almene boligorganisationer. De seneste to år er ca. 1/3 af de modtagne boliger blevet returneret fordi de er for dyre. I 1. halvår 2013 returnerede Socialforvaltningen over 40 % af de indsendte boliger.

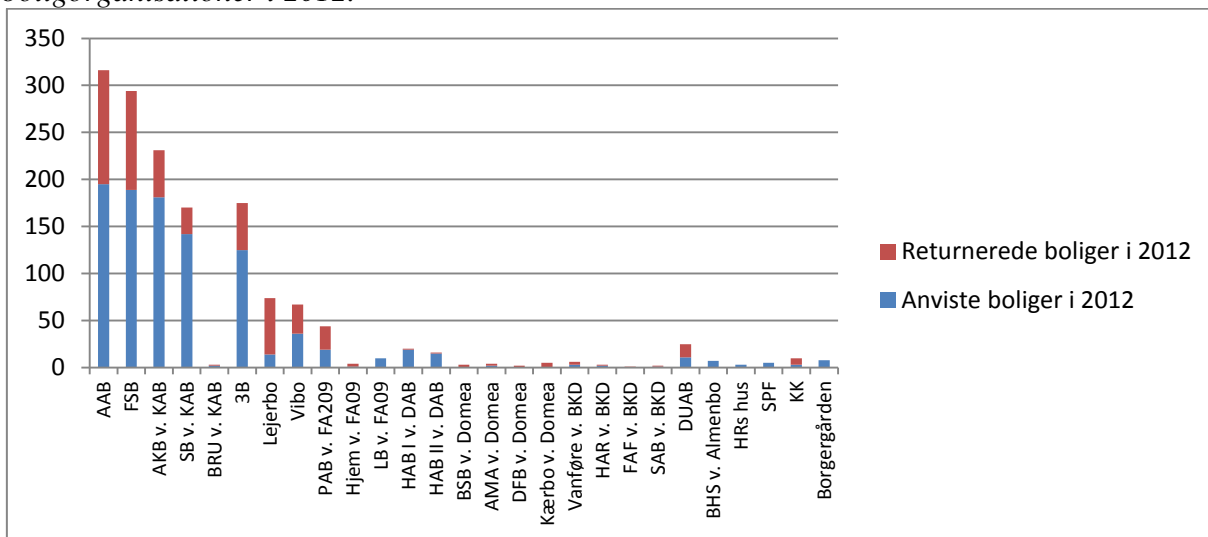
Nedenstående figur viser antallet af indkomne boliger i prisintervaller. Figuren viser, at Socialforvaltningen modtog i alt ca. 200 boliger til under 3.000 kr. pr. måned i 2012, og stort set ikke returnerede nogle af dem. Forvaltningen modtog ca. 450 boliger i prisintervallet 3.001-4.000 kr., og returnerede 43.

Figur 13: Indkomne boliger i 2012 fordelt på pris og om de er anvist eller returneret



Der er imidlertid stor forskel på andelen af returneringer hos den enkelte boligorganisation. Returneringerne afspejler prisniveauet generelt i boligorganisationerne i København.

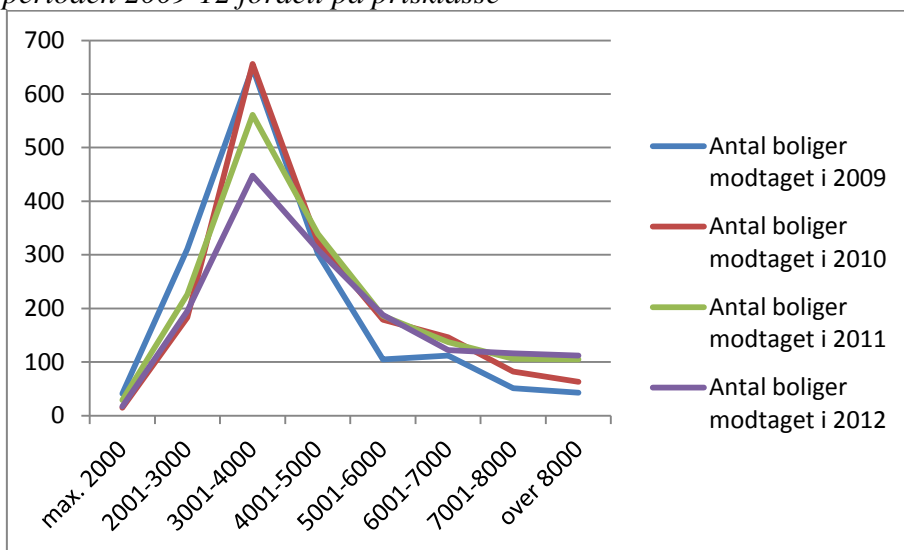
Figur 14: antal anviste og returnerede boliger i de enkelte boligorganisationer i 2012.



Tal fra den boligsociale anvisning vurderes at være repræsentative, fordi anvisningen modtager ca. hver 3. ledige bolig, med undtagelse af afdelinger, hvor anvisningen er suspenderet.

Nedenstående figur viser, at hovedparten af de boliger, som indsendes til anvisningen siden 2009 har ligget i prisen 3001-5000 kr. Imidlertid er der i perioden kommet væsentlig færre boliger i disse prisklasser. Til gengæld er der indsendt flere dyrere boliger.

Figur 15: Antal af boliger modtaget til boligsocial anvisning i perioden 2009-12 fordelt på prisklasse



I ovenstående figur indgår de puljeboliger (de ekstra boliger til højst 3.000 kr.), som anvisningen modtager, indtil der er leveret 250 af disse boliger.

b. Koncentrationsproblematikker – skabelse af nye udsatte områder

Københavns Kommune har udpeget 6 udsatte byområder og formuleret en politik for udsatte byområder. Disse områder er bl.a. karakteriseret ved en høj andel almene boliger.

Der er stor forskel på prisniveauet i de enkelte boligorganisationer. Forskellen skyldes primært boligernes opførelstidspunkt. Når den enkelte almene boligafdelings økonomi skal hvile i sig selv, vil ældre byggeri have en lavere leje end nybyggeri. Tilsvarende vil byggeri opført i perioder med høje grund- og håndværkerpriser være dyrere end byggeri opført i perioder med lave priser.

Prisforskellene betyder, at der er forskel på, hvor borgerne har mulighed for at bosætte sig. Dette gælder både grupper med lav mellemindkomst og grupper med overførselsindkomst. Borgere, som selv søger bolig, vil søge de områder, hvor boligen passer med deres økonomi. Samtidig vil anvisningen anvise en større andel af de tilbudte boliger i billige områder, end i dyre.

Ofte vil områder med mange beboere med lave indkomster på sigt blive uattraktive for andre grupper. Et sådant område kan komme i en negativ spiral, hvor tilflytterne typisk er borgere, som ikke har en valgmulighed i forhold til bolig, enten på grund af et akut boligbehov, f.eks. pga. samlivsophævelse eller skilsmisse, eller på grund af dårlig økonomi.

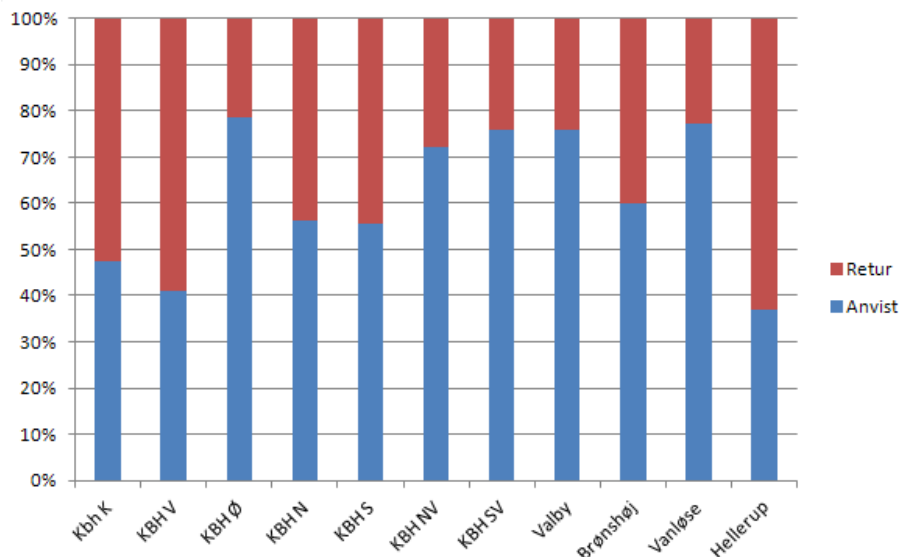
c. Anvisning medvirker til at skabe nye udsatte områder

Principielt er boligsocial anvisning ligeligt fordelt på kommunens boligafdelinger. Der er dog den modifikation, at 40 plus afdelinger friholdes for anvisning. Nye 40 plus afdelinger friholdes dog kun, hvis den pågældende boligorganisation har leveret det aftalte antal særboliger.

Imidlertid fordeles anvisningen er ulige fordelt i byens områder på grund af forskellige prisniveauer i områder og boligafdelinger.

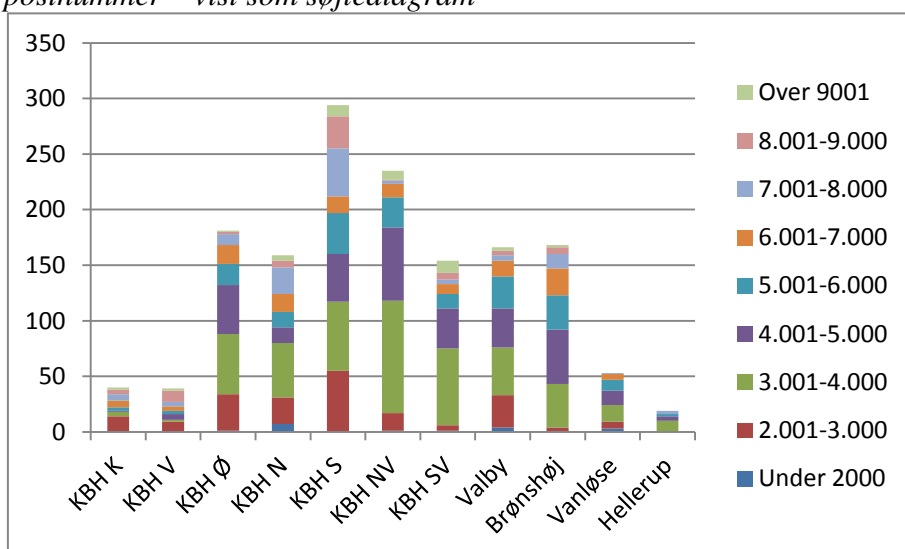
Nedenstående figur viser, hvor stor en andel af boligerne, som blev anvist eller returneret i det enkelte postdistrikt. Der er højest udnyttelse af de indsendte boliger på Østerbro og i Vanløse, mens der er lavest udnyttelse af de (relativt få) boliger, som har postdistrikt i Hellerup og på Vesterbro.

Figur 16: Andel anviste og returnerede boliger (bolig modtaget i 2012) fordelt efter postdistrikt

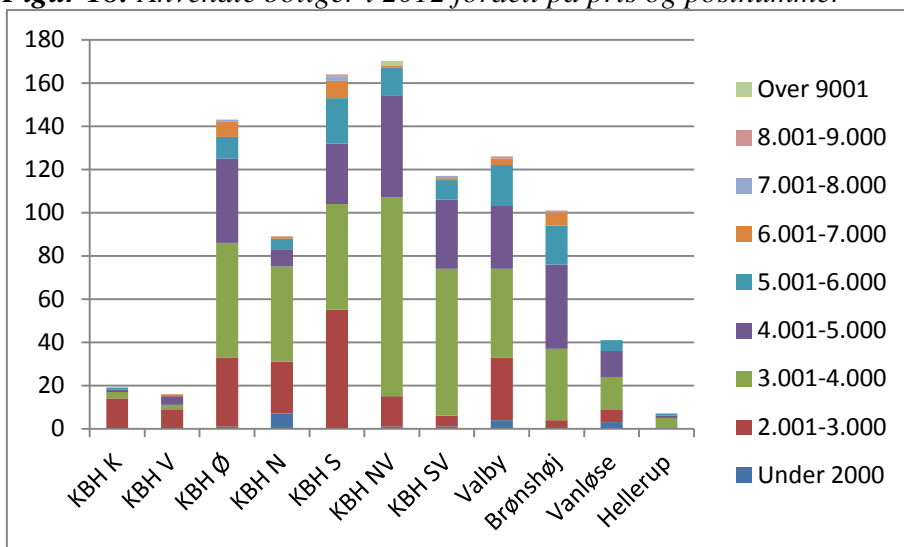


Imidlertid er der også behov for at se på, hvor mange boliger anvisningen modtager i det enkelte postdistrikt. Diagrammet nedenfor viser, hvor mange boliger anvisningen har modtaget i de forskellige distrikter – og til hvilken pris. København S har leveret flest boliger i kategorien 2.001-3.000 kr., mens København NV har leveret klart flest boliger i prisklassen 3.001-4.000 kr. Den høje andel af returneringer i København S kan forklares med den høje andel af boliger til over 7.000 kr.

Figur 17: Antal modtagne boliger i 2010 fordelt på pris og postnummer – vist som søjlediagram



Figur 18: Anvendte boliger i 2012 fordelt på pris og postnummer



Når de anvendte boliger sammenlignes med de fremsendte, så har København NV modtaget forholdsmæssigt flere anvisninger end København S.

Bilag 5: Anvisningsregler og boligtyper i den almene sektor

Dette afsnit beskriver de forskellige typer af boliger, der kan etableres efter lov om almene boliger samt hvilke anvisningsregler, der er gældende i København for hver type af bolig.

a. Familieboliger

Der er ca. 52.000 almene familieboliger i Københavns Kommune. Familieboliger udlejes som udgangspunkt af boligorganisationerne efter almindelige ventelisteprincipper.

Københavns Kommune har indgået aftale med BL's 1. kreds om, at mindst 1/9 af alle almene boliger skal udlejes efter fleksible kriterier. Kriterierne giver fortrinsret til personer i arbejde, studerende, alderspensionister og skilsmisseramte.

Hver 9. ledige bolig stilles til rådighed for genhusning i.f.m. byfornyelsen.

Kommunen har siden 1998 haft anvisningsret til hver 3. ledige bolig. Siden 2007 suspenderes anvisningen i afdelinger med en høj andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet (*40-plus afdelinger* og visse af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udpegede områder). I stedet leveres særboliger og puljeboliger i afdelinger, hvor færre er udenfor arbejdsmarkedet (*40-minus afdelinger*).

a. Særboliger

Særboliger er et kommunalt begreb, indført med rammeaftalen om udlejning i 2007. Boligorganisationerne skal levere 1 % svarende til 492 almene familieboliger som særboliger med 100 % kommunal anvisning. Da der er aftalt levering af boliger med så lavt et prisniveau som muligt for den enkelte organisation, er leveringen af særboliger endnu ikke afsluttet. Pr. 1. juli 2013 var over 90 % svarende til 450 særboliger leveret.

Til særboligerne anviser Socialforvaltningen de svageste borgere fra den boligsociale anvisning, som vurderes at have behov for støtte efter indflytningen. I forbindelse med rammeaftalen fra 2007 blev der ansat 10 boligrådgivere, som har særligt fokus på de anviste i særboligerne.

b. Puljeboliger

Puljeboliger er også et kommunalt begreb. Med rammeaftalen 2011-14 blev det besluttet, at kommunen i løbet af 2 år skulle modtage 250 ekstra familie- eller ungdomsboliger med en husleje på højst 3.000 kr. pr. måned (2011-priser). Formålet var at afvikle en ventelisteophobning af unge, som ventede på en anvisning. Imidlertid har det ikke været muligt for boligorganisationerne at levere det

lovede antal boliger indenfor fristen. Det skyldes bl.a. at en del af boligerne i mellemtiden er steget i et omfang, så de ikke længere opfylder priskriteriet på trods af regulering af huslejen efter satsreguleringen (den procentsats, som overførselsindkomster reguleres med). I modsætning til særboliger er der tale om en engangsliverance. Pr. 1. juli 2013 var lidt over 63 % svarende til 158 puljeboliger leveret.

Til boligerne anviser Socialforvaltningen unge under 25 år og andre med særligt lav betalingsevne. Det kan f.eks. være ældre enlige ansøgere på kontanthjælp, som samtidig har en større gæld, som betyder, at deres betalingsevne er meget lav.

c. AlmenBolig+

AlmenBolig+ er et nyt koncept til almene familieboliger udviklet af KAB, 3B og Domea. Boligerne opføres ca. 10 % billigere end almindelige boliger, fordi byggeriet opføres af præfabrikerede elementer. Herudover holdes driftsudgifterne nede, fordi beboerne selv står for en del af den daglige drift. Boligerne opføres som storrumsboliger, hvor beboerne selv skal sørge for at opsætte evt. skillevægge.

Målgruppen for boligerne er familier, som er indstillet på selv at yde en ekstra arbejdsindsats i afdelingen. Der er principielt 1/3 kommunal anvisning til boligerne, men den udnyttes ikke indtil videre, dels fordi målgruppen i anvisningen har vanskeligt ved at leve op til de stillede krav, dels fordi boligerne – på trods af den lavere husleje – fortsat er for dyre for målgruppen.

d. Bofællesskaber

Almene familieboliger: Familieboliger kan ved nybyggeri eller ved ombygning etableres som individuelle (med eget køkken) eller kollektive (uden eget køkken) bofællesskaber for boligsøgende, der har behov for boliger af den pågældende art.

Kommunen kan beslutte, at eksisterende familieboliger fremover udlejes som bofællesskaber.

Der skal indgås aftale om, hvordan udlejningen skal foregå.

En boligorganisation kan udleje familieboliger til etablering af bofællesskaber for lejere med særlige sociale behov, jf. kap. 4 a i lov om individuel boligstøtte.

Almene ældreboliger: Almene ældreboligbofællesskaber kan etableres på samme måde som ældreboliger, der ikke etableres som bofællesskab.

Kommunen kan beslutte at eksisterende ældreboliger fremover udlejes som et bofællesskab.

Der skal indgås aftale om, hvordan udlejningen skal foregå under hensyn til, at den berettigede personkreds er ældre og handicappede..

Almene ungdomsboliger: Startboliger kan etableres som bofællesskaber.

e. Almene ungdomsboliger

Almene boligorganisationers ungdomsboliger organiseres i en almen boligafdeling. De modtager særlig støtte fra staten, og har derfor lavere leje end sammenlignelige familieboliger. Målgruppen er unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov. Boligerne udlejes via CIU eller den enkelte boligorganisation til studerende på grundlag af en behovsvurdering.

Kommunen fik i 1998 anvisningsret til hver 4. ledige ungdomsbolig. Andelen blev med rammeaftalen om udlejning sat op til hver 3. ledige bolig med virkning fra 2011.

Unge anvist af kommunen skal ikke nødvendigvis være studerende. Kommunen har indtil 2013 anvist unge under 25 år til ungdomsboligerne, men arbejder på også at kunne anvise ældre borgere.

f. Selvejende almene ungdomsboliger

Almene ungdomsboliger kan også ejes af en selvejende almen ungdomsboligorganisation. Boligerne organiseres i en selvstændig enhed svarende til en boligorganisationens afdelinger. En selvejende ungdomsboligorganisation kan imidlertid kun eje en ungdomsboligbebyggelse i modsætning til en almen boligorganisation, der kan have mange afdelinger. Ungdomsboligorganisationens øverste myndighed er bestyrelsen til forskel fra den almene boligorganisation, hvor den øverste myndighed er et repræsentantskab eller en generalforsamling. En selvejende ungdomsboliginstitution har ikke en dispositionsfond.

Københavns Kommune har ingen selvejende almene ungdomsboliginstitutioner.

g. Universitetsnære ungdomsboliger

Med Campusloven fra 2010 fik universiteterne en begrænset mulighed for at indskyde midler – sammen med midler fra private donorer - i boligfonde, der bl.a. kan finansiere byggeriet af universitetsnære ungdomsboliger. Universiteterne, som står for boligfondene får mulighed for at råde over op til 50 % af boligerne til udenlandske studerende. Øvrige boliger udlejes til unge uddannelsessøgende. Andre unge med særligt behov er ikke en del af målgruppen. Der er ingen kommunal anvisning. Der er p.t. ingen ”universitetsnære ungdomsboliger” i København.

h. Startboliger

Startboliger blev indført som begreb i almenlejeloven med virkning fra 1. juli 2012. Der er pt. ingen startboliger i Københavns Kommune. Initiativet til oprettelse af startboliger og en ansøgning om midler til ansættelse af en social vicevært skal komme fra en almen boligorganisation.

Startboliger er målrettet 18-24-årige unge med behov for støtte, men visitationen foregår i boligorganisationen med efterfølgende kommunal godkendelse. Boligorganisationen kan søge midler til aflønning af en social vicevært hos Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Der kan ikke ydes ekstra støtte til husleje eller til administration og aktiviteter for beboerne, og hele ansvaret for tomgang og istandsættelse ligger hos boligorganisationen.

Det har vist sig vanskeligt at etablere et projekt i København, fordi det kræver et antal tilgængelige boliger til ca. 3000 kr. som helst skal være beliggende i nærheden af hinanden, hvilket ikke er tilfældet i København.

Bilag 6: Politiske rammer (eksisterende politikker og deres formål)

Dette bilag vil kort beskrive de politikker, strategier og planer som har betydning for muligheden for at tilvejebringe billige boliger i Københavns Kommune.

a. Kommuneplanen 2011

Kommuneplanen er den overordnede plan for byens fysiske udvikling. Den består af visioner og politiske mål, retningslinjer samt rammer for byens udvikling. Den eksisterende kommuneplan er fra 2011 og processen for den kommende kommuneplan er i gang.

Kommuneplanen har et mål om at sikre bæredygtig byudvikling ved en helhedsbetragtning, der omfatter en langsigtet miljømæssig, social og økonomisk samfundsudvikling. Herunder at skabe blandede og mangfoldige boligområder med boliger til alle københavnere.

De overordnede rammebestemmelserne om boligernes størrelse kan betyde, at nybyggeri prismæssigt kommer udenfor rækkevidde både for den boligsociale anvisning og for de øvrige fattige københavnere. Nybyggeri af familieboliger fører dermed ikke i sig selv til en nedbringelse af anvisningens ventetid, med kan risikere at bidrage også til en øget social segregering af byen.

For nybyggeri i eksisterende byområder gælder som hovedregel at:

Nye boliger skal være mindst være 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit, og ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m² bruttoetageareal med mindre:

- der i lokalplan fastlægges andre krav til boligstørrelser, idet boliger under 65 m² bruttoetageareal dog normalt ikke må udgøre mere end 10 procent af boligerne i lokalplaner til boligformål i B-, C- og S-områder
- særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette eller
- der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom eller
- der er tale om boliger og botilbud tilvejebragt efter lovgivningen om social service (f.eks. for udsatte grupper)
- der er tale om kollegie- og ungdomsboliger, hvor der gælder særlige bestemmelser.

I byudviklingsområderne er det ønsket, at sikre en variation i boligstørrelser, som gør det muligt for både familier, par og singler at

bosætte sig i Københavns nye bykvarterer. Derfor skal mindst 20 procent af boligerne være mellem 50 m² og 70 m² i bruttoetageareal. Kommunen kan ikke bestemme ejerform.

b. Boligstrategi for unge og studerende i København 2012-14

Strategien forholder sig til boligsituationen for unge og studerende i København generelt, men da flere af redskaberne retter sig særligt imod studerende, er der en overvægt af indsatser, som retter sig specifikt mod denne målgruppe. Strategien har til formål at skaffe boliger til de mange unge og studerende, der gerne vil bo i København. Denne målgruppe konkurrerer i vidt omfang med Socialforvaltningens målgrupper om byens små billige boliger.

Ommærkning af i alt 1.300 små almene familieboliger til almene ungdomsboliger kan være med til at skabe en mere blandet beboersammensætning, men er samtidig med til at mindske råderummet for Socialforvaltningens anvisning.

Socialforvaltningen har de facto alene anvist meget unge til ungdomsboliger, med det formål at de anviste ikke skal stikke ud i boligområdet. Det betyder, at boligerne ikke har været anvist til andre målgrupper med meget lav betalingsevne, f.eks. tidligere hjemløse, som ofte har gæld. Denne praksis har desuden betydet, at forvaltningen har returneret boliger til mellem 3- og 4.000 kr., fordi de helt unge ikke kan betale over 3.000 kr. pr. måned.

Forvaltningen påtænker nu at ændre praksis for anvisning til ungdomsboliger til at de kan anvises alle op til 35 år, for at sikre at disse boliger udnyttes bedst muligt i det omfang, de kan betales af målgrupperne.

c. Politik for udsatte byområder

Vedtagelsen af en "Politik for udsatte byområder" sikrer fælles mål og retning for kommunens arbejde. Med politikken har Københavns Kommune opstillet tre overordnede målsætninger og en række konkrete mål, der skal danne grundlag for prioriteringen af kommunens ressourcer i forhold til arbejdet med udsatte byområder frem til 2020.

De tre overordnede målsætninger er:

- Udsatte byområder skal løftes til københavnerniveau
- Uddannelse og beskæftigelse til alle
- Udsatte byområder som rammen om et godt københavnerliv

d. Socialforvaltningens faglige strategier

Socialforvaltningen har udarbejdet en række målgruppespecifikke faglige strategier. Gennemgående for flere af strategierne er et ønske om at omlægge støtte til borgeren fra støtte i institutioner til støtte i egen bolig. At kommunen kan tilvejebringe boliger til socialforvaltningens målgruppe er således en forudsætning for, at disse strategier kan opfyldes. Eksempelvis kan nævnes, at der i hjemløsestrategien arbejdes med housing-first, at der i socialpsykiatriens recovery-perspektiv arbejdes med mindst indgribende støtte og et ønske om i højere grad at støtte borgerne i eget hjem frem for på boformer.

Bilag 7: Referenceliste

- Årsstatus for den boligsociale anvisning 2012 (til Samarbejdsforum 19. juni 2013 dok.nr. 2010-4787-38)
- Status på antallet af ventende og ventetider i den boligsociale anvisning pr. 1. juli 2013 (til samarbejdsforum 23. august 2013, dok nr. 2011-4328-155)
- Boliger til boligsøgende med lav betalingsevne i Københavns Kommune (Notat fra KAB til møde i Samarbejdsforum 19. juni 2013)

Kommunale politikker og strategier:

- Kommuneplan 2011: <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/byplanlaegning-og-anlaeg/byplanlaegning/kommuneplan>
- Københavns kommunes boligstrategi for unge og studerende 2012-14. <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/bolig-og-byggeri/boliger-til-unge/boligstrategi-for-unge-og-studerende>
- Politik for udsatte byområder: <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/byplanlaegning-og-anlaeg/udsatte-byomraader>
- Hjemløsestrategi for København: <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/socialt-udsatte/borgere-med-hjemloeshed>
- Strategi for socialpsykiatri (under udarbejdelse, forventes færdig primo 2014): <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/nyhedsliste/2013/2-kvartal/sof-strat-socialpsyk>
- Strategi for voldsramte kvinder og kriseramte borgere: <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/nyhedsliste/2013/3-kvartal/sof-voldsramte-kvinder-my>
- Københavns Kommunens Handicappolitik <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/handicap>

Statslige politikker og strategier:

- ”Hjemløsestrategien – Afsluttende rapport, Rambøll og SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, maj 2013 (<http://www.socialstyrelsen.dk/udsatte/hjemloshed/hjemlosestrategi>)