



17. august 2010

Fleksibel udlejning 2011 - 2014 af almene familieboliger

Omfanget af fleksibel udlejning i forhold til andre udlejningstyper (venteliste, kommunal anvisning, kombineret udlejning, byfornyelsesgenhusning, annoncering m.v.) fastlægges i de konkrete udlejningsaftaler, der indgås mellem Kommunen 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 3 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 fastholde en ensartet udlejningspraksis på tværs af boligorganisationer er der udarbejdet nedenstående "standardkriterier", som vil kunne indgå i aftaler om fleksibel udlejning i perioden 2011 - 2014. 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 2 ud af 3 fleksible udlejninger skal ske efter kriteriet arbejdsmarkedstilknytning, jfr. nedenfor under A.
- 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* under uddannelse *eller* pensionerede, jfr. nedenfor.

Værktøjet fleksibel udlejning bruges til at afbalancere indflytningen via boligsocial anvisning og - i afdelinger friholdt for kommunal anvisning - at styrke beboersammensætningen. *Den primære målgruppe for den fleksible udlejning er derfor personer i beskæftigelse.* Generelt gælder, at de anførte kriterier skal være opfyldt på det tidspunkt, tilbuddet om lejemål accepteres.

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 den ansøger, der har højest anciennitet på ventelisten. Arbejdsmarkedskriteriet kan på den ene side tiltrække ressourcestærke personer fra andre kommuner, og på den anden side fastholde ressourcestærke borgere, som har en bolig, der ikke opfylder husstandens aktuelle behov, i kommunen.

Udlejningskriterier:

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.
- Beskæftigelsen skal have et omfang på mindst 25 timer om ugen.
- Dokumenteres ved kopi af ansættelseskontrakt og evt. lønsedler.
- Hvis beskæftigelsen er tidsbegrænset vil tre måneders lønsedler udgøre tilstrækkelig dokumentation for beskæftigelsens varige karakter.

"Arbejde i Københavns Kommune"

- Ved ansættelse i virksomhed, hvor arbejdet udføres udenfor virksomheden eller i en afdeling/filial, er arbejdsstedets adresse afgørende.

Prioritering:

De to kriterier ligestilles. Sondringen mellem kriterium 1 og 2 har derfor kun betydning for hvordan udlejningen registreres og indberettes til kommunen. Opretholdelsen af de to kriterier gør det muligt i forbindelse med evalueringen i 2014 at belyse konsekvenserne af at sidestille boligsøgende med arbejde i og udenfor København i forhold til den oprindelige målsætning om at nedbringe pendlingen ind og ud af byen/boligområdet.

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 unge, som *enten* er under uddannelse *eller* i arbejde - uden dog at kunne opfylde kravet i gruppe A om en egentlig beskæftigelsesgrad på mindst 25 timer. Erfaringerne viser, at der er stor søgning blandt unge, der falder indenfor denne gruppe.

Udlejningskriterium:

1. Fortrinsret for unge (max. 35 år), der enten er under uddannelse i Københavns eller Frederiksberg Kommune eller i job
--

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

” i job”

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

”under uddannelse i Københavns eller Frederiksberg Kommune”

- Væsentlige dele af uddannelsen foregår i Københavns eller Frederiksberg Kommune
- Dokumenteres ved fremlæggelse af studiekort/ uddannelsesaftale og evt. en skriftlig redegørelse for, hvor undervisningen foregår. Redegørelsen skal være påtegnet af uddannelsesinstitutionen.

2. Seniorer

Målgruppen er par og enlige, der har nået den alder, hvor børnene typisk er flyttet hjemmefra. ***I de udsatte boligområder og i 40 plus 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.

3. Skilsmisseramte m.v.:

I udsatte områder” og i 40 plus 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 ville muliggøre, at fraskilte - uanset om de er i arbejde eller ej - kunne flytte ind i 40 plus 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.

Udlejningskriterium:

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/skilsmisse/brudt parforhold”

- Personen skal have *ansøgt* indenfor det seneste år efter separation/skilsmisse/ samlivsophævelse. Dokumenteres ved fremlæggelse af skilsmisse/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.

III. Særlig udlejningsmodel for AlmenBolig+

De første bebyggelser opført efter forsøgskonceptet AlmenBolig+ forventes klar til indflytning i 2011. Målgruppen for boligerne er yngre familier med og uden børn samt seniorer, der kan og vil tage ansvar for indretning og drift af egen bolig/boligområde til gengæld for en lavere husleje. Boligorganisationerne KAB, 3B og DOMEA har i fællesskab udviklet en model for udlejningen af disse boliger, der kan understøtte det særlige forsøgskoncept.

Boligerne udlejes efter følgende kriterier:

1. Børnefamilier i beskæftigelse og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (max. $\frac{1}{3}$ af boligerne)
2. Boligsøgende, uden hjemmeboende børn i beskæftigelse og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (max. $\frac{1}{3}$ af boligerne)
3. Boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer (max. $\frac{1}{3}$ af boligerne)

Hvis alle boliger ikke kan udlejes efter ovenstående 3 kriterier indføres yderligere et kriterium:

4. Boligsøgende med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats

Kriterier 1 til 3 sidestilles i forbindelse med udlejningerne.

Krav til beskæftigelsesens omfang m.v. følger de almindelige retningslinier, jfr. ovenfor afsnit A, i det omfang andet ikke udtrykkeligt fremgår. Der er kommunal anvisningsret til $\frac{1}{3}$ af boligerne. De boligsocialt anviste skal opfylde samme krav til egenindsats som andre boligsøgende.

IV. Fortrinsret for børnefamilier til store boliger

Pr. 1. januar 2010 er reglerne i den tidligere udlejningsbekendtgørelse § 4 om fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum ophævet og erstattet af en generel aftalemulighed. Spørgsmålet om, i hvilket omfang børnefamilier skal have fortrinsret til boligerne i en given afdeling afklares i forbindelse med styringsdialogen i efteråret 2010 forud for indgåelse af aftalerne med boligorganisationerne.

V. Oprykningsret m.v.

For alle boligområder gælder, at oprykningsretten *i egen afdeling* vil være gældende, med mindre reglerne udtrykkeligt fraviges i den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen. Egen afdeling kan defineres som et sammenhængende område bestående af flere afdelinger.

For at understøtte en positiv udvikling i udsatte områder og højrisikoafdelinger *bør* udlejningsaftalerne for disse områder indeholde bestemmelser om hel eller delvis suspension af den eksterne oprykningsret (mellem afdelinger). Ved delvis suspension forstås at boligsøgende, som via oprykningsrettighederne søger en bolig i en anden afdeling inden for samme boligorganisation, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne boligsøgende fra den almindelige venteliste.

I udlejningsaftalerne for 40 minus områder *kan* oprykningsrettighederne suspenderes, i det omfang boligorganisationen finder det hensigtsmæssigt og i den forbindelse kan det det også her aftales, at interne ansøgere fra *andre boligafdelinger* indenfor organisationen skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne boligsøgende fra den almindelige venteliste.

Illustration af udlejningsmodeller - perioden 2011 - 2014

Model 1: Arbejdsmarkedstilknytning 40 minus

- mindst 1/9 fleksibel udlejning, mindst 1/9 almindelig venteliste, mindst 3/9 kommunal anvisning

1	Boligsocial anvisning**
2	Genhusning - subsidiært boligsocial anvisning (gælder kun i 2011)* - subsidiært venteliste eller fleksibel udlejning (gælder 2012 - 2014)
3	Venteliste <i>eller</i> fleksibel udlejning
4	Boligsocial anvisning**
5	Venteliste
6	Venteliste <i>eller</i> fleksibel udlejning
7	Boligsocial anvisning**
8	Venteliste <i>eller</i> fleksibel udlejning
9	Fleksibel udlejning

* 2006-aftalens bestemmelse om, at boliger til byfornyelsesgenhusning i 40 minus områder skal stilles til rådighed for boligsocial anvisning, idet omfang den ikke udnyttes til formålet, opretholdes i 2011, hvorefter den bortfalder. Hvis boligafdelingen i større omfang bidrager til den særlige pulje af boliger til en månedlig leje på ikke over 3.000 kr. kan det aftales, at den bortfalder allerede med udgangen af 2010.

** Hvis afdelingen i større omfang bidrager til den særlige pulje af boliger til en månedlig leje på ikke over 3.000 kr., kan det konkret aftales, at den generelle anvisningsret suspenderes i en periode. Det er målet, at ingen boligafdeling skal bidrage med en større andel end 50 % af de ledige boliger til boligsocial anvisning.

Model 2. Arbejdsmarkedstilknytning 40 plus

- mindst 4/9 fleksibel udlejning (1/9 som i model 1 samt yderligere 3/9, som erstatter den boligsociale anvisning, der er suspenderet i perioden). Som udgangspunkt mindst 1/9 almindelig venteliste.

1	Fleksibel udlejning
2	Genhusning - subsidiært venteliste <i>eller</i> fleksibel udlejning
3	Venteliste <i>eller</i> fleksibel udlejning
4	Fleksibel udlejning
5	Venteliste
6	Venteliste <i>eller</i> fleksibel udlejning
7	Fleksibel udlejning
8	Venteliste <i>eller</i> fleksibel udlejning
9	Fleksibel udlejning

Model 3. Udsatte boligområder med maksimal andel fleksibel udlejning

1	Fleksibel udlejning
2	Genhusning - subsidiært fleksible kriterier
3	Fleksibel udlejning
4	Fleksibel udlejning
5	Fleksibel udlejning
6	Fleksibel udlejning
7	Fleksibel udlejning
8	Fleksibel udlejning
9	Fleksibel udlejning

Note¹: Annoncering med henblik på udlejning udenom ventelisten kan ifølge særskilt aftale erstatte fleksibel udlejning i udsatte boligområder og andre problemramte boligafdelinger - dog maksimalt halvdelen af de ledige boliger.

Note²: Det præcise omfang af fleksibel udlejning og almindelig ventelistedulejning fastlægges i den konkrete udlejningsaftale med den enkelte boligorganisation