



Til udvalgene

Orienteringsnotat om forslag til ny organisering af samarbejdet med de almene boligorganisationer og mulighederne for at indgå en politisk aftale med de almene boligorganisationer

Dette notat opridser baggrund, indhold og proces for det arbejde, kommunen har igangsat vedrørende en ny organisering af kommunens styring af og samarbejde med den almene sektor.

Problem

Tre forhold udfordrer de eksisterende strukturer for samarbejdet mellem den almene sektor og Københavns Kommune (KK):

1. Den historisk betingede udvikling af samarbejdet mellem den almene sektor og KK har ført til en struktur med flere indgange til kommunen, flere parallelle dialogorganer og uklare snitflader (jf. bilag 1).
2. Ændringerne i almenboligloven gør det nødvendigt at nytænke kommunens tilsyn med de almene boligorganisationer (jf. bilag 2).
3. Væksten i og udviklingen af de områdebaserede indsatser

02-03-2010

Sagsnr.
2009-116302

Dokumentnr.
2010-149059

Sagsbehandler
Diddi Thiemann Norup

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 6. Sal
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 3188

Telefax
3366 7139

E-mail
didnor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

(områdefornyelse og helhedsplaner) har nødvendiggjort en stærkere politisk forankring og en styrket forvaltningsmæssig koordinering af de områdebaserede indsatser¹(jf. bilag 3).

Løsning

Forvaltningerne har på baggrund af disse tre forhold udarbejdet et samlet fælles forslag til ny struktur for samarbejdet mellem KK og de almene boligorganisationer og anbefaler tillige, at der indgås en ny overordnet politisk aftale med de almene boligorganisationer.

Baggrund

Samarbejdet med de almene boligorganisationer i Københavns Kommune er vigtigt for at løse mange af de konkrete udfordringer, der præger den politiske dagsorden - lige fra boligudbud over ældrepleje og til sociale problemstillinger af beskæftigelses-, integrations- og sundhedsmæssige karakter.

Der er ca. 55.000 almene boliger i Københavns Kommune svarende til ca. 20 % af alle boliger i kommunen. Den almene boligsektor udgør således en vigtig del af boligforsyningen med familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger. Det er også igennem de almene organisationer, at kommunen kan sikre f.eks. boligsocial anvisning og tilvejebringelse af pleje- og særboliger. En række af de almene boligafdelinger rummer imidlertid også en koncentration af sociale, trygheds- og integrationsmæssige udfordringer, som nødvendiggør både kommunale og fælles indsatser, og endelig har kommunen gennem bl.a. støtte og kommunale garantier en væsentlig økonomisk interesse i de almene boliger.

Samlet set investerer KK således ca. 115-125 mio. kr. p.a. i de almene boligområder og i de områdebaserede indsatser i form af midler til kommunal grundkapital, økonomiske bidrag til helhedsplaner samt områdefornyelser². Hertil kommer investeringerne fra de almene boligorganisationer, andre private aktører og Landsbyggefonden, som for sidstnævnte har ligget på ca. 90-125 mio. kr. i perioden 2007-2009.

Kommunens samarbejde med de almene boligorganisationer involverer således flere forvaltninger med Teknik- og Miljøforvaltningen (tilsyn

¹ I 2008 gennemførte TMF og BIF i samarbejde med det daværende Velfærdsministerium, Kommunernes Landsforening og Statens Byggeforskningsinstitut en omfattende analyse af de områdebaserede indsatser, kaldet ”Den horisontale søjle”, som bl.a. afdækkede et behov for politisk forankring og styrket forvaltningsmæssig koordinering ifht. de områdebaserede indsatser.

² De økonomiske investeringer fordeler sig på følgende vis:

- Grundkapital til alment nybyggeri ca. 20 mio. kr. p.a.
- Områdefornyelser ca. 50 mio. kr. p.a.
- Helhedsplaner ca. 15 mio. kr. p.a.
- Ydelsesstøtte ca. 36. mio. kr. p.a.

med støttet byggeri og koordination af områdebaserede indsatser), Socialforvaltningen (boliganvisning og andre boligsociale indsatser) og Sundhedsforvaltningen (ældreboliger) som de primære aktører. Der har historisk udviklet sig en organisering med flere lag og flere indgange til kommunen og en til tider uklar opgavefordeling, som indebærer et behov for koordinering på tværs af forvaltningerne.

Ny almenbolig lov

Den 1. januar 2010 trådte der en ny lov om almene boliger i kraft, som gør det nødvendigt at nytænke kommunens tilsyn med de almene boligorganisationer. Loven medfører nemlig, at der skal indføres en proaktiv mål- og aftalestyring af de almene boligorganisationer, hvori der tages højde for de konkrete udfordringer i de lokale boligområder, så som manglende fritidstilbud til børn og unge, en uhensigtsmæssig beboersammensætning, høj kriminalitet, støj-/miljøproblemer og manglende fremtidssikring af boligerne m.v. (se også bilag 2).

Politisk forankring og administrativ koordination

Behovet for at nytænke samarbejdet med de almene boligorganisationer falder sammen med ønsket om en stærkere politisk forankring og en styrket forvaltningsmæssig koordinering af de områdebaserede indsatser.

De områdebaserede indsatser er karakteriseret ved, at de i betydelig grad udfordrer den kommunale organisering og evnen til at samarbejde, koordinere og skabe resultater i områderne på tværs af den normale kommunale ressortfordeling. En enstrengt struktur og en politisk forankring vil gøre det lettere for politikerne at være tæt på prioriteringen af f.eks. helhedsplanerne i de almene boligområder, som kommunen yder en væsentlig økonomisk støtte til. (jf. fodnote 1)

En simpel samarbejdsstruktur og én indgang til kommunen

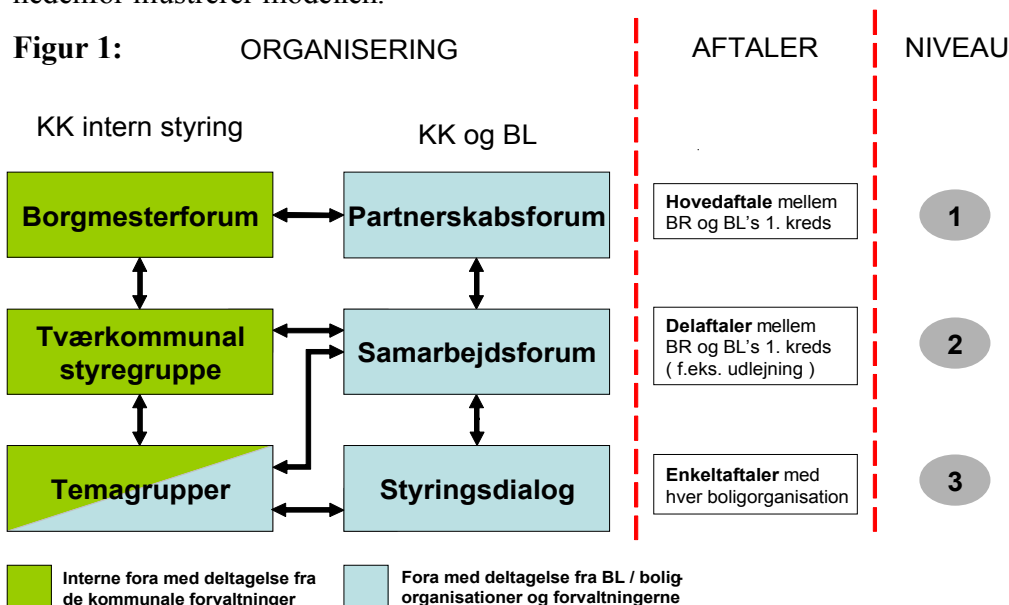
Hertil kommer, at der fra de almene boligorganisationer samt kommunalpolitisk og forvaltningsmæssig side er et udtalt ønske om at få skabt én indgang til kommunen, for derigennem at sikre bedre overblik, koordination og øget synergieffekt af de mange forskellige kommunale indsatser.

Da de tre problemstillinger er delvist overlappende, giver det mening at tænke en samlet løsning og benytte lejligheden til at lave én samlet ny organisering til erstatning for de eksisterende samarbejdsstrukturer - både i forhold til det interne samarbejde på tværs af forvaltningerne, og i forhold til det eksterne samarbejde mellem den almene sektor og kommunen.

Forvaltningerne vurderer således, at der skal fastlægges en ny struktur omkring samarbejdet internt i KK og eksternt i forhold til de almene boligorganisationer, og at der bør indgås en overordnet politisk aftale med de almene boligorganisationer.

Forslag til ny organisering

På baggrund af ovenstående har forvaltningerne udarbejdet en model for en ny organisering, der kort beskrevet består af et organisatorisk set-up på 3 niveauer, der afspejler et aftalemæssigt hierarki. Figur 1 nedenfor illustrerer modellen.



De væsentligste elementer i den nye organisering er:

- En *fælles struktur* for håndteringen af samarbejdet med de almene boligorganisationer om boligsociale og områdebaserede indsatser.
- En *politisk forankring* af samarbejdet med de almene boligorganisationer i form af et Borgmesterforum/Partnerskabsforum og en 3-årig partnerskabsaftale mellem BR og BL's 1. kreds.
- En *enklere struktur*, hvor Kontaktudvalget og Samarbejdsorganet samles i ét forum - Samarbejdsforummet - således at alle kommunens indsatser i de almene boligområder samles i ét forum sammen med repræsentanter fra sektoren.

Det organisatoriske set-up indebærer, at de eksisterende samarbejdsfora, Samarbejdsorganet og Kontaktudvalget, nedlægges til fordel for et Samarbejdsforum, der organisatorisk kobles sammen med henholdsvis et Borgmesterforum og et Partnerskabsforum på niveau 1, en Tværkommunal styregruppe på niveau 2 samt et antal temagrupper og dialogmøder på niveau 3.

I relation til de eksisterende samarbejdsfora og -grupper omkring bl.a. udlejning og anvisning, boligsocialt samarbejde, tilpasning af ældreboligkapaciteten, styregruppen vedrørende områdebaserede indsatser m.v., betyder det, at de i givet fald vil blive indpasset enten i den Tværkommunale styregruppe på niveau 2 eller organiseret som temagrupper på niveau 3 under Samarbejdsforummet og den Tværkommunale styregruppe.

Til organiseringen kobles desuden en aftalemæssig rangordning. Der

lægges således op til indgåelse af en overordnet politisk hovedaftale i form af en partnerskabsaftale mellem BR og BL's 1. kreds (niveau 1), efterfulgt af en række delaftaler mellem BR og BL's 1. kreds (niveau 2), som konkretiseres yderligere i enkeltaftaler mellem forvaltningerne og de enkelte boligorganisationer og -afdelinger (niveau 3).

Da det lovpligtige tilsyn med de almene boligorganisationer og arbejdet med helhedsplaner og de områdebaserede indsatser samt udlejningsaftalen om fleksibel udlejning, udbud af grundkapitallån til nye almene boliger m.v. ligger indenfor Teknik- og Miljøforvaltningens ressortområde, er det forvaltningernes fælles vurdering, at TMF bør varetage den overordnede koordinerende opgave og betjeningen af de nye fora i form af sekretariatsbistand m.v. Tillige er det TMF, der som led i det eksisterende tilsyn med de almene boligorganisationer, fremover vil forestå de årlige styringsdialogmøder med de almene boligorganisationer på såvel område- som individuelt niveau.

Partnerskabsaftale

Der er et fælles ønske fra kommunen og de almene boligorganisationer om at indgå en politisk hovedaftale mellem BR og BL's 1. kreds i form af en partnerskabsaftale. Formålet med en sådan aftale er, at kommunen og de almene boligselskaber i fællesskab fastlægger rammerne for, hvilke indsatser der skal prioriteres i relation til at sikre en positiv udvikling i de almene boliger og boligområder.

Forvaltningerne vil i den kommende fællesindstilling pege på, hvilke emner der med fordel kan indgå i en politisk hovedaftale. Det forslag til partnerskabsaftale fra BL's 1. kreds, som kommunen har modtaget, vil også blive indarbejdet heri.

Når den nye organisering og det nye aftale set-up er vedtaget af BR, vil den første partnerskabsaftale blive udarbejdet.

Succeskriterier

Det er centralt, at der som en del af en politisk partnerskabsaftale kan fastlægges klare succeskriterier, som der efterfølgende kan evalueres på. Afhængig af aftalens indhold vil de konkrete og mere målbare succeskriterier muligvis skulle knyttes til de underliggende delaftaler. Succeskriterierne kunne eksempelvis relatere sig til trygheden og beboersammensætningen i udvalgte almene boligområder, sikring af flere relevante tilbud til de unge i boligområderne, størrelsen af den boligsociale venteliste og/eller fysiske og miljømæssige forhold i og omkring de almene boliger.

Processen

Arbejdet startede op i sommeren 2009, og det er målet, at der fremlægges en fællesindstilling om den nye organisering i BR inden

sommerferien 2010. Processen kan i hovedtræk skitseres således:

Marts 2010	Orientering til fagudvalgene og lokaludvalgene
April - juni 2010	Fællesindstilling behandles i fagudvalgene
Juni 2010	Fællesindstilling behandles i BR
Aug. - dec. 2010	De nye samarbejdsfora træder i kraft, partnerskabsaftale indgås for den første 3-årige periode, og styringsdialog med de almene boligorganisationer igangsættes.

Bilag

1. Illustration af nuværende samarbejdsfora
2. Almenboligreformen
3. ”Områdeindsats - på tværs af politikker”