

Fælles ansvar for den bæredygtige by

Rammeaftale om byudvikling, fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2020 – 2023

1. Indledning

Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer arbejder sammen om at udvikle og styrke byens bæredygtighed for at sikre, at Frederiksberg er en socialt bæredygtig by, der kan inkludere alle borgere og give plads til alle livsformer. Parterne arbejder med udgangspunkt i Frederiksbergstrategien og FN's Verdensmål sammen for at sikre, at byen også i fremtiden er både socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtig.

Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer vil gerne bidrage til en socialt bæredygtig by, hvor alle boligområder skal være attraktive steder at bo. Disse mål nås ved, at også almene boliger indgår på lige fod med andre boligformer på Frederiksberg, når der bygges nyt. I Rammeaftalen fra 2016 – 2019 indgik et mål om at udbyde grundkapital med det formål at etablere 100 nye almene familieboliger på Frederiksberg. Denne proces er blevet evalueret med henblik på at afklare processen for evt. fremtidigt udbud af grundkapital til almene boliger. I aftaleperioden blev endvidere opført 194 almene ungdomsboliger.

Parterne er enige om, at den almene boligsektor bidrager til Frederiksbergs sociale bæredygtighed ved at tilbyde boliger til en mangfoldighed af Frederiksberg-borgere med en almindelig eller lav indkomst. Den almene boligsektor og kommunen samarbejder om at tilvejebringe boliger til sårbare grupper gennem den boligsociale anvisning og samarbejder gennem konkrete aftaler mellem kommunen og de enkelte almene boligorganisationer om kommunal anvisning og fleksibel udlejning samt gennem det boligsociale arbejde i byens sårbare boligområder.

I lighed med indsatserne på nationalt niveau for forebyggelse af ghettoer og udsatte boligområder har kommunen og boligorganisationerne fokus på de nationale kriterier og målinger af de socioøkonomiske forhold i boligområderne. Parterne er enige om at forebygge udvikling af udsatte boligområder og ghettoer gennem en differentieret kommunal anvisning, fleksibel udlejning, boligsociale indsatser m.v.

Det fremtidige samarbejde bygger på erfaringerne fra gennemførelsen af Rammeaftalen for 2015-2019. Baseret på evaluering af aftalen i 2019 er der aftalt et øget fokus på social bæredygtighed, gennem dels en mere fokuseret kommunal anvisning til de mest sårbare boligafdelinger, dels en øget brug af fleksibel udlejning.

Parternes samarbejde om den bæredygtige by understøttes gennem et tæt samspil mellem Boligforum, møderne i den administrative styregruppe og de årlige styringsdialogmøder særligt med henblik på, at de overordnede mål for bæredygtig byudvikling, socialt bæredygtig by, effektiv drift af boligerne og miljømæssigt bæredygtig renovering og nybyggeri bliver fulgt op ved de årlige styringsdialogmøder. Tilsvarende skal tværgående problemstillinger fra styringsdialogmøderne også tages op i administrativ styregruppe og boligforum.

Frederiksberg Kommune fører tilsyn med de almene boligorganisationer, blandt andet i form af årlige styringsdialogmøder. Når der opføres nye almene boliger, bidrager kommunen med en andel af anskaffelsessummen, der pt. udgør gennemsnitligt 10%.

2. Formål

Aftalen er en ramme for samarbejdet mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer. Aftalen omfatter den kommunale anvisning til familieboliger og ungdomsboliger samt fleksibel udlejning af familieboliger. Parterne er enige om, at boligområder med en varieret beboersammensætning er at foretrække. Den fleksible udlejning og kommunens differentierede anvisning understøtter byens sociale bæredygtighed, idet de fleksible aftaler og en mere strategisk anvisning medvirker til en mere varieret beboersammensætning i boligafdelingerne, som i højere grad afspejler beboersammensætningen i byen som helhed.

Aftalen suppleres af konkrete anvisningsaftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation om kommunal anvisning og fleksibel udlejning i de almene familieboligafdelinger med udgangspunkt i de socioøkonomiske forhold i boligområderne henholdsvis aftaler om kommunal anvisning til ungdomsboligafdelingerne.

Aftalen afbalancerer tre overordnede ønsker i forhold til den socialt bæredygtige by:

- At sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i almene boligområder ved at give fortrinsret til ansøgere på boligorganisationernes ventelister, som opfylder de fleksible udlejningskriterier – primært personer som enten er i beskæftigelse eller under uddannelse.
- At socialt udsatte borgere kan få et tilbud om bolig inden for rimelig tid gennem parternes samarbejde om løsning af akutte boligsociale opgaver.
- At der fortsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.

Aftalen er endvidere en ramme om samarbejdet om, hvordan de almene boligorganisationer kan bidrage til den miljømæssigt og økonomisk bæredygtige by. Dette sker ud fra et overordnet mål om:

- At de almene boligorganisationer arbejder med effektiv drift af boligafdelingerne, og at dette drøftes ved de årlige styringsdialogmøder.
- At Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer har en gensidig forståelse, reference, og at parterne samarbejder om miljømæssig bæredygtighed og FN's Verdensmål med fokus på at bæredygtighed findes i en balance mellem økonomiske, sociale og miljømæssige hensyn.
- At det kommunale grundkapitaltilskud bringes i spil, således at nye almene boliger bidrager med kvalitet til byen, f.eks. i form af øget tilgængelighed, en blandet by og arkitektonisk kvalitet.

3. Kommunal anvisning

Antal familieboliger i kommunen er ca. 4.500, mens antal ungdomsboliger udgør ca. 450. Fordelingen af almene familieboliger og ungdomsboliger opgjort på månedlig husleje uden forbrugsudgifter fremgår af tabel 1:

Tabel 1: Fordeling af almene familieboliger og ungdomsboliger

Månedlig husleje / Antal boliger	<3.000	3.000 - 4.000	4.000 – 5.000	5.000 – 6.000	6.000 – 7.000	7.000 – 8.000	>8.000
-------------------------------------	--------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--------

Familieboliger	123	515	861	866	1.195	487	183
Ungdomsboliger	177	37	162	4	-	-	-

Tal fra portalen danmarkbolig.dk.

Kommunen anviser borgere til 25 pct. af de ledige almene familieboliger og ungdomsboliger i henhold til lov om almene boliger, svarende til på årsplan ca. 60-65 almene familieboliger ud af 240-260 ledige almene familieboliger og 30 almene ungdomsboliger ud ad ca. 120 ledige almene ungdomsboliger. Parterne forventer, at der i løbet af første del af aftaleperioden 2020-2021 ibrugtages yderligere 77 almene familieboliger. Den gennemsnitlige fraflytning fra almene familieboliger var i 2018 på 6,4 pct.

Kommunalbestyrelsen har fastsat kriterierne for boligsocial anvisning, som p.t. i uprioriteret rækkefølge er:

- Familier eller enlige med børn med helt særlige behov for støtte
- Borgere med helt særlige behov for støtte fra Frederiksberg Kommune, der bor i botilbud, på herberg eller på krisecenter
- Veteraner med helt særlige behov for støtte
- Løsladte fra fængsler
- Flygtninge

De boligsocialt anviste borgere vil typisk have en begrænset betalingsevne, dvs. for en enlig person højst ca. 3.500 kr. pr. måned i husleje, plus forbrugsafgifter og el (2019-prisniveau). Af sådanne boliger er der i kommunen ved aftalens indgåelse og ifølge boligportalen danmarkbolig.dk 341 almene familieboliger henholdsvis 90 almene ungdomsboliger.

3.1. Differentieret kommunal anvisning til almene familieboliger

En differentieret kommunal anvisning og brug af fleksibel udlejning kan være med til at øge andelen af beboere med arbejdsmarkeds- eller uddannelsestilknytning med henblik på at styrke en boligafdelings socioøkonomiske profil og medvirke til skabe en socialt bæredygtig by

Det aftales, at den kommunale anvisning til de forskellige familieboligafdelinger differentieres i forhold til boligafdelingens socioøkonomiske profil. I afdelinger, hvor der er en relativt stor andel af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, skal der ske en lavere grad af anvisning fra kommunen samtidig med at en større andel af de ledige boliger udlejes til beboere, der opfylder de fleksible kriterier, jf. afsnit 4.

Hvis en eller flere boligafdelinger er i risiko for at blive ghetto, jf. de til enhver tid gældende kriterier defineret af Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, dvs. at boligafdelingen i den årlige opgørelse er opført på listen over udsatte boligområder, vil kommunen og den pågældende boligorganisation drøfte status og i givet fald aftale konkrete indsatser. Dette vil omfatte en forstærket indsats på alle de redskaber der er til rådighed, jf. nedenfor.

Den kommunale anvisningsprocent fastsættes til mellem 11 og 33 procent, jf. tabel 2:

Tabel 2: Kommunal anvisning til almene familieboliger

Uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	Kategori	Kommunal anvisning (Procent af ledige boliger)
--	----------	---

Mindre end 70 procent af beboerne har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	30+	11 pct. (1/9)
Mellem 70 og 75 procent af beboerne har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	25-30	22 pct. (2/9)
Mere end 75 procent af beboerne har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	25-	33 pct. (3/9)

Uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning opgøres som andelen af 18-64-årige, som ikke er på kontanthjælp, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge, ressourceforløb, revalidering, ledighedsydelse eller førtidspension.

Med ovenstående fordeling stiller boligorganisationerne samlet set et uændret antal boliger til rådighed for kommunal anvisning, dvs. 25 procent af de ledige boliger.

Afdelingernes placering i kategorierne, se afsnit 10. Datagrundlag og opfølgning.

3.2. Boligsocialt perspektiv og øvrige indsatser

Kommunen vil ved anvisning til 30+ afdelinger have fokus på at anvise borgere, som er i arbejde eller under uddannelse, eller som har perspektiv for dette inden for de nærmeste 2 år. Dette gælder særligt, hvis en boligafdeling er på listen over udsatte boligområder/ghettoer, jf. ovenfor. I en sådan situation skal der samtidigt tages ekstraordinære skridt med henblik på at sikre det aftalte niveau for fleksibel udlejning.

Kommunen vil fortsætte det nuværende samarbejde med de almene boligorganisationer om opfølgning på kommunalt anviste. Dette omfatter bl.a. den boligsociale indsats i byens mest sårbare boligområder og sociale indsatser målrettet de mest sårbare beboere i boligområderne, herunder Støtte- og Kontaktpersonordningen.

Parterne er enige om, at det er vigtigt, at der er overensstemmelse mellem boligorganisationernes oplysninger om kontraktholder og dennes familie og evt. logerende og de personer, som er tilmeldt adressen. Parterne vil undersøge mulighederne for at fortsætte, og i udvalgte afdelinger intensivere, det samarbejde om kontrol af folkeregisteroplysninger i de almene boligafdelinger, som har fungeret i en forsøgsperiode 2016-2019.

Indsatserne skal ses i sammenhæng med den generelle boligsociale indsats, hvor kommunen og boligorganisationerne arbejder sammen i det boligsociale partnerskab, og som fremadrettet forventes åbent for deltagelse af alle boligorganisationer. I løbet af aftaleperioden vil parterne arbejde for en tættere kobling mellem det boligsociale partnerskab og samarbejdet inden for rammeaftalen.

I samspil med det boligsociale partnerskab samarbejder parterne i boligsociale helhedsplaner, områdeudvikling og -fornyelse. Det boligsociale samarbejde er sammen med andre indsatser med til at sikre trygge boligområder og forebygge parallelsamfund, ghettoer og radikaliserings. Den boligsociale indsats foregår i aktivt samspil med boligorganisationer, beboerdemokrater og med de relevante dele af den kommunale forvaltning.

3.3. Proces for anvisning af almene familieboliger og ungdomsboliger

Boligorganisationen fremsender oplysning om ledige boliger til kommunal anvisning senest 3 arbejdsdage efter, at boligorganisationen har modtaget opsigelse af lejermålet. Besked om ledige boliger sendes til: vis.boligteam@frederiksberg.dk.

Hvis kommunen returnerer boligen inden for 3 arbejdsdage efter modtagelsen, har kommunen ingen økonomisk forpligtelse i forhold til tomgangsleje.

Hvis kommunen returnerer boligen til boligorganisationen efter 3 arbejdsdage, hæfter kommunen for evt. tomgangsleje svarende til den almindelige opsigelsesperiode, dvs. i op til 3 måneder, hvis boligen har været tom i perioden.

Hvis kommunen ønsker at anvise borgere til boligen, sendes der en anvisning til boligorganisationen så hurtigt som muligt. Boligorganisationen skal have mindst 1 uge til at udarbejde kontrakt m.v. Anvises der med kortere varsel, kan boligorganisationen rykke indflytningsdatoen.

Kommunen hæfter for tomgangslejen fra førstkommande 1. eller 15. i en måned efter, at boligen er ledig, og indtil en anvist borger overtager forpligtelsen.

Boliger afleveres til kommunal anvisning forud for intern og anden form for oprykning.

Vedr. kommunal anvisning følges i øvrigt Lov om Almene boliger.

Ved større renoveringsprojekter med genhusning er der mulighed for, at kommunen og den konkrete boligorganisation kan indgå en aftale om at udsætte anvisningen med henblik på at sikre kapacitet til genhusning.

4. Flexibel udlejning

De almene boligorganisationer har mulighed for at give fortrinsret til ansøgere på ventelisten til almene familieboliger, som opfylder visse betingelser, med henblik på at understøtte en varieret beboersammensætning og velfungerende boligområder. Følgende ufravigelige kriterier gælder for fleksibel udlejning, jf. også tabel 3 nedenfor;

- Har fuldtidsarbejde (mindst 25 timer gennemsnitligt per uge), eller
- Er i gang med en fuldtidsuddannelse som lærling eller studerende (SU-berettiget).

For 25-afdelinger skal kontraktholder opfylde kriterierne, mens for 25-30 afdelinger både kontraktholder og dennes ægtefælle/samlever opfylder kriterierne. For 30+ afdelinger skal hele husstanden opfylde ovenstående ufravigelige kriterier.

For 30+ afdelinger overvåges det i et samarbejde løbende, om der er afdelinger, hvor der er et særligt behov for yderligere at styrke afdelingens socioøkonomiske profil. Efter konkret aftale mellem Frederiksberg Kommune og den relevante boligorganisation kan skærpede fleksible kriterier i forlængelse heraf anvendes i disse afdelinger. Anvendelse af skærpede fleksible kriterier kan aftales som udgangspunkt i de konkrete aftaler om udlejning og anvisning, som skal indgås mellem kommunen og boligorganisationen, eller implementeres løbende i aftaleperioden. De skærpede kriterier er i givet fald:

- Alle i husstanden på mellem 18 og 64 år har de seneste 2 år ikke været på offentlig forsørgelse.
- Alle i husstanden mellem 30 og 59 år har mere end en grundskoleuddannelse.
- Alle i husstanden på mellem 15 og 64 år har en gennemsnitlig bruttoindkomst på mindst 55 pct af den gennemsnitlige bruttoindkomst i regionen, subsidiært er børn i husstanden under uddannelse.

De skærpede kriterier kan efter aftale anvendes enkeltvis eller i kombination. Såfremt en boligafdeling vurderes i risiko for at blive ghetto, jf. de til enhver tid gældende kriterier defineret af Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, kan de skærpede kriterier ikke fraviges.

Tabel 3: Oversigt over hvem der skal opfylde kriterierne:

	Fuldtidsarbejde/SU-berettiget uddannelse		
	Boligsøgende/ kontraktholder	Ægtefælle/partner	Øvrige medlemmer
25-	Ja		
25-30	Ja	Ja	
30+	Ja	Ja	Ja

Afdelingernes placering i kategorierne, se afsnittet Datagrundlag og opfølgning.

I de konkrete udlejningsaftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation kan kriterierne endvidere suppleres med følgende:

- Ansøgere med bopæl udenfor og arbejde i kommunen ("grøn" anvisning) under forudsætning af fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse, jf. ovenfor.
- Ansøgere der er skilsmisseramte/separerede med bopæl i Frederiksberg Kommune i et år efter skilsmissen/samlivsophør - under forudsætning af fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse
- Seniorer over 62 år med fuldtidsarbejde som er bosiddende i Frederiksberg, men som ønsker at flytte til en mindre bolig
- Enlige ansøgere med fuldtidsarbejde eller i fuldtidsuddannelse og med børn.

Omfanget af fleksibel udlejning i den enkelte boligafdeling fastlægges i udlejningsaftalerne mellem Frederiksberg Kommune og de enkelte boligorganisationer, jf. almenboliglovens § 60, men skal overholde de rammer, der fremgår af tabel 4 nedenfor:

Tabel 4: Rammer for fleksibel udlejning

Uddannelses- /arbejdsmarkedstilknytning	Kategori	Kommunal anvisning (andel af ledige boliger)	Fleksibel udlejning (andel af ledige boliger)	Almindelig venteliste (andel af ledige boliger)
Mindre end 70 procent af beboerne har uddannelses- /arbejdsmarkedstilknytning	30+	1/9 (11 pct.)	7-8/9 (77-88 pct.)	0-1/9 (0-11 pct.)
Mellem 70 og 75 procent af beboerne har uddannelses- /arbejdsmarkedstilknytning	25-30	2/9 (22 pct.)	5-6/9 (55-66 pct.)	1-2/9 (11-22 pct.)
Mere end 75 procent af beboerne har uddannelses- /arbejdsmarkedstilknytning	25-	3/9 (33 pct.)	1-4/9 (11-44 pct.)	2-5/9 (22-55 pct.)

4.1. Oprykningsretten

Udlejningsaftalen mellem boligorganisationen og kommunen skal også beskrive vilkår for intern oprykning i egen boligafdeling og i egen boligorganisation inden for følgende ramme:

30+ og 25-30 afdelinger:

Kriterier for fleksibel udlejning skal som minimum være tilgodeset ved intern oprykning inden for boligorganisationen, men ikke ved intern oprykning inden for egen afdeling.

25- afdelinger:

Kriterier for fleksibel udlejning kan eventuelt tilgodeses ved intern oprykning inden for boligorganisationen, men ikke ved intern oprykning inden for egen afdeling.

De almene boligorganisationer vil i aftaleperioden arbejde for at sikre en øget opmærksomhed blandt boligsøgende på mulighederne for opskrivning på fleksible ventelister.

5. Opfølgning på Rammeaftalen 2015-2019 vedr. varig boligplacering af flygtninge

I Rammeaftalen 2015-2019 blev det i de individuelle aftaler mellem kommunen og boligorganisationerne aftalt, at de almene boligorganisationer skulle stille i alt 56 boliger til rådighed.

Der var leveret per 1. juli 2019 leveret 51 boliger.

I den kommende aftaleperiode er der ikke aftalt ekstraordinær levering af boliger til flygtninge.

6. Opfølgning på Rammeaftalen 2015-2019 vedr. særboliger

I Rammeaftalen 2015-2019 blev det aftalt, at de almene boligorganisationer skulle stille i alt 45 mindre boliger med en husleje på højst 900 kr. per kvadratmeter (2015-niveau) til rådighed for kommunen som særboliger for hjemløse.

I aftalerne om udlejning og anvisning for 2016-2019 mellem kommunen og de enkelte boligorganisationer var der aftalt det konkrete antal særboliger, som hver af boligorganisationerne skulle stille til rådighed.

Grundet lav grad af fraflytning og aftalt prioritering af boliger til flygtninge, er ikke alle de aftalte boliger blevet stillet til rådighed for kommunen i løbet af aftaleperioden. Aftale om levering af de resterende boliger bliver inkluderet i de nye individuelle aftaler om udlejning og anvisning mellem kommunen og boligorganisationerne.

For 2020-2023 er det aftalt, at særboliger er boliger med en månedlig leje på 3.500 kr. uden forbrug. Beløbet indekseres med indekset for kontanthjælpsydelse ultimo 2021.

7. Deleboliger

Frederiksberg Kommune har i samarbejde med de almene boligorganisationer igangsat en række projekter med henblik på tilvejebringelse af boliger til flygtninge. En stor del af de almene boligorganisationers nybygningsprojekter til flygtninge er opført som store familieboliger med henblik på anvendelse som

deleboliger og med aftaler om kommunal anvisningsret. De målgrupper, som kommunen kan anvise til, ud over flygtninge, fremgår af de konkrete anvisningsaftaler mellem kommunen og boligorganisationerne.

8. Effektiv drift af boligorganisationer og afdelinger på Frederiksberg

Den almene boligsektor er unik, når det kommer til fastsættelse af husleje. Ingen skal tjene på huslejen. Derfor opkræves kun den leje, som er nødvendig for at sikre en forsvarlig og effektiv drift. Den almene sektor har også til opgave at fremtidssikre boligerne, så de i mange år kan udgøre hjem også for fremtidens borgere på Frederiksberg. BL og boligorganisationerne arbejder i forlængelse af den aftale BL indgik i juni 2016 med regeringen om Kommunernes Landsforening om effektivisering af den almene sektors drift med 1,5 mia. kr. per 2020.

Det er beboerdemokratiet i de almene boligorganisationer, der har det overordnede driftsansvar, herunder ansvaret for, at driften organiseres og tilrettelægges effektivt. Dette arbejder den almene sektor allerede med, så det sikres, at beboerne ikke betaler mere end nødvendigt i husleje, hvormed almene boliger også forbliver et attraktivt tilbud for familier, unge og ældre. Målet er at sikre den økonomiske bæredygtighed, og at huslejerne i de almene boligafdelinger er fastlagt på baggrund af optimeret drift gennem en fælles indsats mellem parterne. Det kan eksempelvis ske gennem tilrettelæggelsen af driften, forbedringsarbejder, offentlige skatte- og afgiftsstrukturer m.v.

9. Bæredygtig byudvikling og FN's Verdensmål

Også fra et byudviklingsperspektiv bidrager de almene boliger til en blandet by og til Frederiksberg Strategiens mål om "at skabe plads til alle" forstået sådan, "at Frederiksberg skal være en social bæredygtig by, der kan inkludere og styrke alle borgere".

Nye almene boliger skal bidrage med bykvalitet og tage udgangspunkt i den arkitektoniske egenart for stedet. Det er således en forudsætning for nye boliger i byen, at der ikke mistes bevaringsværdier, og at byggeriet samtidig vil tilføje andre værdier som f.eks. øget tilgængelighed, forskønnelse og mere tidssvarende boliger.

De almene boligorganisationer arbejder løbende på at energieffektivisere de eksisterende byggerier på Frederiksberg. Denne indsats i den eksisterende bygningsmasse har afgørende betydning for realisering af de overordnede klimamål, eftersom 40 pct. af det samlede energiforbrug i Danmark kommer fra drift, opvarmning og ventilation af ejendomme. Dette arbejde følges blandt andet i forbindelse med styringsdialogmøderne.

10. Datagrundlag og opfølgning

Monitorering af arbejdsmarked- og uddannelsestilknytning i boligafdelingerne vil som i Rammeaftalen 2015-2019 foregå ud fra en særlig opgørelse fra Frederiksberg Kommune af antal borgere i boligafdelingerne.

Målingen af uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning opgøres som andelen af 18-64-årige, som ikke er på kontanthjælp, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge, ressourceforløb, revalidering, ledighedsydelse eller førtidspension. Data til målingerne indhentes fire gange årligt, i januar, april, juli og oktober. Opgørelsen af

arbejdsmarkeds- og uddannelsestilknytning i de enkelte boligafdelinger udarbejdes i forbindelse med midtvejsstatus og evaluering af aftalen samt efter nærmere aftale mellem kommunen og de almene boligorganisationer. Udgangspunktet for denne aftale er gennemsnittet af målingerne pr. 1. juli 2019 og 1. oktober 2019, jf. bilag 1.

Parallelt med kommunens egen opgørelse vil parterne følge udviklingen i boligområderne v.h.j.a. de data, der ligger til grund for de landsdækkende opgørelser af udsatte boligområder og ghettoer samt andre tilgængelige data for området.

Data for udlejning og anvisning vil blive indberettet af boligorganisationerne til kommunen kvartalsvis. Parterne er enige om en ambition om i løbet af aftaleperioden at undersøge mulighederne for at indføre et system til automatisk, digitaliseret indberetning.

Ud over data for udlejning og anvisning, vil boligorganisationerne en gang årligt opgøre og foretage indberetning til kommunen af antallet af personer, som er opskrevet på ventelisten med fleksible kriterier per 31. december, med henblik på drøftelse i administrativ styregruppe.

En midtvejsstatus for aftalen vil blive udarbejdet i 4. kvartal 2021, herunder opgørelser af arbejdsmarkeds- og uddannelsestilknytning i de enkelte boligafdelinger. På baggrund af de socioøkonomiske data og eventuelle ændringer i boligafdelingernes placering i de fire kategorier, vil de konkrete aftaler om kommunal anvisning og fleksibel udlejning blive justeret med virkning fra 1. januar 2022.

En evaluering af aftalen vil blive foretaget i 2. kvartal 2023.

11. Samarbejdets organisering

Samarbejdet mellem kommunen og de almene boligorganisationer ledes af Boligforum med deltagelse fra kommunens side af Borgmester og kommunalpolitikere og fra boligorganisationerne af formændene for organisationsbestyrelserne samt BL's 1. kreds. Boligforum mødes 1-2 gange årligt.

I Administrativ styregruppe, som mødes ca. 1 gang pr. kvartal, deltager kommunen repræsenteret af forvaltningen, mens boligorganisationerne repræsenteres af deres administrative ledelse samt BL.

Teknikergruppen består af særligt udpegede repræsentanter fra kommunens forvaltning og fra boligorganisationernes administration. Teknikergruppen drøfter spørgsmål relateret til data og opgørelser af statistik for boligområderne.

I Styringsdialogen varetages kommunens lovpligtige tilsyn med boligorganisationerne. Generelle og tværgående problemstillinger, som tages op i Styringsdialogen, drøftes endvidere i Administrativ styregruppe.

12. Varighed og ikrafttræden

Aftalen træder i kraft d. 1. januar 2020 og løber til 31. december 2023.

Tilrådt af BL 1. kreds repræsentantskab d. 7. oktober 2019.

Godkendt af Frederiksberg Kommunes Kommunalbestyrelse d. 11. november 2019.

Bilag 1: Fordeling af boligafdelinger på kategorier, gennemsnit af data fra 1. juli 2019 og 1. oktober 2019

Boligafdeling	Antal familieboliger	Udd./arb.-markedstilknytning - juli/okt 2019	Kategori			Kommunal anvisning, pct. - juli/okt 2019
			25-	25-30	30+	
DFB, Harsdorffsvej 5A+B	16	75	X			33
FaB, afd. 001, Schønbergsgade 11-13	16	67			X	11
FaB, afd. 002, Søfronten, Vodroffsvej 4A-6G	55	78	X			33
FaB, afd. 003, Howitzvej 62-68	22	83	X			33
FaB, afd. 005, Finsensvej 32	12	69			X	11
FFB, afd. 001, Broagerhus, Henning Matzens Vej 1-5 B	150	69			X	11
FFB, afd. 002, Nyelandshuse, Rolfs Plads 1-27 og 2-6	213	67			X	11
FFB, afd. 003, Havremarken, Finsensvej 89-125	199	72		X		22
FFB, afd. 004, Grønlandsgård, Flintholm Allé 15-23	40	81	X			33
FFB, afd. 006, Søndermarken, Borgmester Fischers Vej 1+3 og 2-8, Magnoliavej 68-76, Roskildevej 63+65	433	72		X		22
FFB, afd. 007, Finsensgård, Finsensvej 58-68	71	71		X		22
FFB, afd. 008, Vandværksgården, Godthåbsvej 174-176	56	71		X		22
FFB, afd. 009, Finsenshave, Finsensvej 127-145	148	68			X	11
FFB, afd. 011, Skolevænget	117	76	X			33
FFB, afd. 12, Tartuhus, Sofus Francks Vænge 2 - 14	70	76	X			33
FFB, afd. 14, Solbjerg Have	328	71		X		22
FFB, afd. 17, Vinstrupgård	71	79	X			33
FFB, afd. 21, Flintholm Alle 4	42	88	X			33
FFB, afd. 101, Stjernen	595	73		X		22
FFB, afd. 103, Flintholm Alle 10	10	77	X			33

Bilag 1 til Rammeaftale om kommunal anvisning og fleksibel udlejning 2020-2023.

Lejerbo, afd. 001, Vodroffs Tværgade, Vodroffs Tværgade 3A-5E	280	75		X		33
Lejerbo, afd. 002, Godthåbsvej 22	14	79	X			33
Lejerbo, afd. 003, Seedorffs Vænge 10-36	210	77	X			33
Lejerbo, afd. 004, Solbjergvej 24-30	110	80	X			33
Lejerbo, afd. 005, Vodroffsvej 53A-C	45	74		X		33
Lejerbo, afd. 006, Nordre Fasanvej 41A-C	32	73		X		22
Lejerbo, afd. 007, Finsensvej 50A-C	53	76	X			33
Lejerbo, afd. 008, Platanvej 9-29	130	74		X		22
Lejerbo, afd. 009, Ingemannsvej 11-17	60	74		X		22
Lejerbo, afd. 010, Sylows Allé 4	32	90	X			33
VIBO afd. 017, Kongens Bryghus I, Vodroffsvej 23 - 31	156	75		X		22
VIBO afd. 077, Vodroffs Tværgade 6	12	78	X			33
VIBO afd. 155, Holger Danskes Vej 5 - 9 og 20	53	73		X		22
AAB afd. 1, Nyelandsvej 53-61	51	78	X			33
AAB afd. 10, Rolfsvej 35, Yrsavej 17	15	82	X			33
AAB afd. 11, Peter Bangs Vej 44 - 58, Dalgas Boulevard 72 - 78, P.G. Ramms Allé 19	205	73		X		22
AAB afd. 26, Frederiksvej 52 - 62	58	74		X		22
AAB afd. 5, Nyelandsvej 63, Ndr. Fasanvej 48	16	87	X			33



1. Fortolkningsbidrag

Samlet gælder, at ansøger skal dokumentere opfyldelse af kriterierne på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse.

1.1. Personer i arbejde eller under uddannelse

Kriterierne "fuldtidsarbejde" og "fuldtidsuddannelse" prioriterer ansøgere fra boligorganisationernes venteliste, der har fast arbejde eller er i gang med en fuldtidsuddannelse.

Udlejningskriterier:

Fortrinsret for ansøgere på boligorganisationens venteliste, der kan dokumentere, at de har fast arbejde eller er under uddannelse. Omfanget af husstandens medlemmer mellem 18 og 64 år, som skal opfylde kriteriet fremgår af ovenstående tabel 1. Alder dokumenteres for de relevante medlemmer af husstanden ved fremsendelse af kopi af pas – alternativt kopi af sygesikringsbevis og anden billedlegitimation.

Fortolkningsbidrag: "fuldtidsarbejde":

- Beskæftigelsen skal have et omfang på gennemsnitligt mindst 25 timer inkl. frokost om ugen.
- Fast stilling med offentligt tilskud, f.eks. fleksjob, sidestilles med andet arbejde. En ansøger i fleksjob vurderes efter det timetal, som kommunen supplerer op til. Dvs. hvis der arbejdes 15 timer om ugen, og kommunen supplerer lønnen op til 30 timer, så betragtes dette fleksjob som arbejde i 30 timer om ugen. Flexjob bør dokumenteres med kopi af tre mdr. lønsedler og/eller ansættelseskontrakt samt dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob.
- En elevstilling anses ikke for fast arbejde, men elever kan være omfattet af kriteriet for uddannelsessøgende, jf. nedenfor.

Krav til dokumentation

- Lønmodtagere skal fremlægge dokumentation for, at de er i arbejde på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse, i form af ansættelseskontrakt og de seneste tre måneders lønsedler.
- Hvis der ikke kan fremlægges tre måneders lønsedler, skal dokumentationen vise, at ansættelsen påbegyndes senest på datoen for overtagelse af boligen.
- Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering og omsætning i seneste regnskabsår samt den seneste årsopgørelse fra SKAT.

Fortolkningsbidrag: "fuldtidsuddannelse":

- Uddannelsen skal være SU-berettiget eller omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Den boligsøgende skal modtage undervisning i et omfang, der berettiger til SU.

Krav til dokumentation

- Dokumenteres ved fremlæggelse af dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning.
- Kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Studiekort udgør ikke tilstrækkelig dokumentation, da de typisk udstedes for ganske lang tid ad gangen.
- Hvis uddannelsen ikke er påbegyndt, f.eks. på grund af ferieperiode, skal dokumentationen vise, at uddannelsen påbegyndes senest på datoen for boligens overtagelse.

1.2. Skærpede fleksible kriterier

De skærpede fleksible kriterier anvendes efter aftale mellem kommunen og den relevante boligorganisation.

Udlejningskriterier:

De skærpede kriterier skal opfyldes både af den på ventelisten opnoterede ansøger og af øvrige husstandsmedlemmer i den relevante aldersgruppe (kriterierne retter sig mod forskellige aldersgrupper, jf. nedenfor).

For at komme i betragtning til en bolig i en boligafdeling, som er omfattet af de skærpede fleksible kriterier, skal ansøger grundlæggende oplyse om husstandens medlemmer og alderssammensætning. Alder dokumenteres for hvert medlem af husstanden ved fremsendelse af kopi af pas – alternativt kopi af sygesikringsbevis og anden billedlegitimation.

For at opnå boligtilbud skal ansøger yderligere dokumentere, at følgende betingelser er opfyldt:

1. Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen fra 18 år er enten i fuldtidsbeskæftigede eller under uddannelse. Ved afgørelsen af, om et husstandsmedlem er i fast arbejde eller under uddannelse, finder de i afsnit 2.1. ovenfor nævnte fortolkningsbidrag og dokumentationskrav tilsvarende anvendelse.

2. Ingen husstandsmedlemmer er inden for indeværende og de forudgående to kalenderår dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer. Kriteriet skal kun opfyldes ved indflytning i udsatte (røde) boligområder.

Krav til dokumentation:

- Straffeattest fremlægges for medlemmer af husstanden, som er fyldt 15 år.

3. Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 30-59 år har en uddannelse over grundskoleniveau, der er taget eller godkendt i Danmark. Uddannelsen skal være færdiggjort senest 30. september i forudgående kalenderår.

Krav til dokumentation:

- Uddannelsesniveau dokumenteres ved eksamensbevis.
- Hvis uddannelsen er taget i et andet land, skal det tillige dokumenteres, at uddannelsen er godkendt i Danmark.

4. Alle husstandsmedlemmer i alderen 15-64 år har aktuelt - og har i det forudgående kalenderår haft - en gennemsnitlig bruttoindkomst svarende til mindst 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme

gruppe i regionen. Kriteriet gælder husstandsmedlemmer, som har været skattepligtige i Danmark hele året og ikke er uddannelsessøgende. Beløbet justeres årligt og udgør i 2019 kr. 19.556 pr. måned.

Krav til dokumentation:

- Bruttoindkomst dokumenteres ved årsopgørelse og lønsedler.

1.3. Supplerende fleksible kriterier

De supplerende fleksible kriterier besluttet af den enkelte boligorganisation og fremgår af aftale om udlejning og anvisning mellem kommunen og boligorganisationen

- 1. Ansøgere med bopæl udenfor og arbejde i Frederiksberg kommune ("grøn" anvisning) under forudsætning af fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse.*

Krav til dokumentation:

- Ansøgeren eller dennes ægtefælle/samlevende skal have fast bopæl udenfor Frederiksberg kommune, hvilket dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Dokumentation af arbejde eller fuldtidsuddannelse, se afsnit 2.1.

- 2. Seniorer over 62 år med fuldtidsarbejde, som er bosiddende i Frederiksberg kommune, men som ønsker at flytte til en mindre bolig*

Krav til dokumentation:

- Ansøgeren eller dennes ægtefælle/samlever skal være fyldt 62 år, hvilket f.eks. kan dokumenteres ved fremlæggelse af kopi af sygesikringsbevis og billedlegitimation.
- Bopæl i Frederiksberg kommune dokumenteres med bopælsattest.
- Ansøgeren og dennes ægtefælle/samlever fraflytter en større bolig, hvilket dokumenteres ved lejekontrakt, andelsbevis eller BBR-oplysninger for den hidtidige bolig.

- 3. Ansøgere der er skilsmisseramte/separerede med bopæl i Frederiksberg Kommune i et år efter skilsmissen/samlivsophør - under forudsætning af fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse*

Krav til dokumentation:

- Ansøgeren skal have ansøgt indenfor det seneste år efter separation/skilsmisse/samlivsophævelse. Dokumenteres ved fremlæggelse af skilsmisse/separations-papirer eller bopælsattest.
- Fortrinsretten er kun gældende i ét år efter datoen for skilsmisse/separation/samlivsophævelse.
- Hvis parterne ikke har været gift, skal der foreligge dokumentation for, at de har haft fælles bopæl i mindst to år forud for samlivsophævelsen. Dette dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Den pågældende skal før skilsmissen have haft adresse i Frederiksberg Kommune. Det dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

- 4. Enlige ansøgere med fuldtidsarbejde eller i fuldtidsuddannelse og med børn.*

Krav til dokumentation:

- Status som enlig forsørger dokumenteres ved dokumentation af forældremyndighed. Ved fælles forældremyndighed skal det dokumenteres ved bopælsattest, at barnet er folkeregisterregistreret hos ansøgeren.
- Dokumentation af fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse, se afsnit 2.1.

2. Oprykningsretten

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen meddelte den 30. april 2019 en ændring af udlejningsbekendtgørelsen med følgende tekst:

"I § 7 indsættes efter 1. pkt.:

"Fortrinsretten efter 1. pkt. anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen."

"Bekendtgørelsen træder i kraft 1. juli 2019."

Familieboliger der opsiges fra 1. juli 2019 og frem skal udlejes efter den nye bekendtgørelse.

Hvad betyder det i den enkelte boligafdeling

I den enkelte boligafdeling får Frederiksberg Kommune fortsat deres andel til boligsocial anvisning som beskrevet i rammeaftalen. Den rækkefølge for fordeling af ledigblevne boliger, som fremgår af de individuelle aftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation, kan ikke fraviges.

For den resterende del af de opsagte boliger der skal lejes ud til ventelisten betyder aftalen at:

- Halvdelen af boligerne lejes ud til den eksterne venteliste først
- Halvdelen af boligerne lejes til den interne venteliste først

Det kan vises således:

Ekstern venteliste først

- Ekstern fleksibel (hvis der er aftale om det)
 - Ekstern almindelig
 - Intern afdeling
 - Intern selskab (fleksible kriterier, hvis aftalt)
 - Intern i eventuel fællesventeliste mellem flere boligselskaber (fleksible kriterier, hvis aftalt)

Intern venteliste først

- Intern afdeling
 - Intern selskab (fleksible kriterier, hvis aftalt)
 - Intern i eventuel fællesventeliste mellem flere boligselskaber (fleksible kriterier, hvis aftalt)
 - Ekstern fleksibel (hvis der er aftale om det)
 - Ekstern almindelig uden fleksible kriterier

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i afdelinger uden fleksibel udlejning (ungdomsboliger)

Her sker det som beskrevet ovenfor, hver anden til intern venteliste og hver anden direkte til ekstern venteliste.

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i afdelinger med fleksibel udlejning (familieboliger)

Her sker det som beskrevet ovenfor, hver anden til intern venteliste og hver anden direkte til ekstern venteliste.

De individuelle aftaler om fleksibel udlejning tilpasses med følgende tekst:

Jf. udlejningsbekendtgørelsen § 7, 2. pkt. gælder fortrinsretten for hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen.

Oprykningensretten respekteres ved udlejninger til disse boliger, således at boligsøgende opnoteret på den interne venteliste, der opfylder de fleksible kriterier, kommer forud for boligsøgende på den eksterne venteliste der opfylder de fleksible kriterier.

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i afdelinger der er individuelle bofællesskaber

Her sker det som beskrevet ovenfor, hver anden til intern venteliste i afdelingen og boligsøgende fra boligorganisationen/eventuel fællesventeliste der er optaget på venteliste til bofællesskabet og hver anden direkte til eksterne boligsøgende der er optaget på venteliste til bofællesskabet.

Fravigelse af udlejningsbekendtgørelsens § 7

Hvis der er enighed mellem boligorganisationen og kommunen, er ændringen i udlejningsbekendtgørelsen fravigelig, jf. bekendtgørelsens §1, stk. 7: *Bekendtgørelsens § 2, stk. 1 og 2, og §§ 4-10 kan fraviges, i det omfang boligerne udlejes af boligorganisationen efter særlige udlejningskriterier, der er fastsat ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, jf. § 60 i almenboligloven.*

Der er enighed mellem parterne om, at der i de individuelle aftaler kan ske følgende aftaler i forhold til paragraf 7.1:

Udlejningsbekendtgørelsens §7, 2. pkt. kan fraviges, idet der er aftalt en videre adgang til intern oprykning efter følgende principper:

Intern oprykning i egen afdeling går forud for oprykning mellem afdelinger, ekstern venteliste og fleksibel udlejning (de fleksible kriterier skal ikke opfyldes ved intern oprykning i egen afdeling)

Intern oprykning mellem afdelinger går forud for ekstern venteliste. I 30+ og i 25-30 afdelinger skal boligsøgende, som søger en bolig i en anden afdeling via oprykningensretten opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne ansøgere. I 25-afdelinger kan det aftales at boligsøgende, som søger i en anden afdeling via oprykningensretten skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne ansøger.

Rapportering og evaluering

Evt. aftaler om fravigelse af ændringen i udlejningsbekendtgørelsen vil være en del af midtvejsevalueringen af rammeaftalen. Efter midtvejsevalueringen, opdateres de individuelle aftaler i fht. fortsat mulighed for fravigelse af ændringen i udlejningsbekendtgørelsen.

Boligorganisationerne vil fremover som del af den kvartalsvise indberetning om anvisning og udlejning rapportere data til kommunen for: a) intern oprykning afdeling, b) intern oprykning selskab/fællesventeliste fleksible kriterier, c) intern oprykning selskab/fællesventeliste ikke-fleksible kriterier.