

BL

DANMARKS ALMENE BOLIGER



Kredskonference den 23. marts 2019

Workshop 2: Udlejningsaftaler i 1. kreds

Plan for eftermiddagen:

- Kl. 13.30 Velkommen og præsentation
- Kl. 13.50 Udlejningsregler – indføring i grundregler
- Kl. 14.15 Frederiksberg
- Kl. 15.00 Udsatte boligområder - kriterier
- Kl. 15.15 *Pause, kaffe og kage*
- Kl. 15.45 København 2019 -2020 – ny aftale på vej
- Kl. 16.45 Afrunding
- Kl. 17.00 Tak for i dag

Præsentation

Solvejg von Barm
Huslejechef



solba@kab-bolig.dk

Pia Skov
Vicedirektør



psk@aab.dk

Grundregler:

1. Lejes altid ud til ansøgeren med længst anciennitet på ventelisten
2. Fleksibel udlejning = fortrinsret for ansøgere der opfylder et bestemt objektivt kriterium.
 - Opfylder *flere* ansøgere det samme kriterium, lejes ud til ansøgeren med længst anciennitet på ventelisten.

Frederiksberg - rammeaftale om fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2016-19

‘Fælles ansvar for den socialt bæredygtige by’

- Formål
- Udlejning af almene boliger
- Kommunal anvisning
- Fleksibel udlejning
- Intern oprykning
- Udlejningshjul
- Særboliger
- Flygtningeboliger
- Evaluering

- Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer vil gerne bidrage til en socialt bæredygtig by, hvor **alle boligområder skal være attraktive steder** at bo.
- Andel hvor borgerne mellem 18 og 64 år er selvforsørgede, dvs. i arbejde eller under fuldtidsuddannelse:
 - I kommunen som helhed: 88 %
 - I almene familieboliger i kommunen: 73%
 - Har flere beboere af anden etnisk herkomst end dansk
 - Flere på overførselsindkomst
 - Lavere grad af tilknytning til arbejdsmarkedet

Enighed om, at varieret beboersammensætning bidrager til velfungerende boligområder.

- Kommunal anvisning – 25 % af ledige boliger, jf. loven
- Ventelisteudlejning
 - a) Fortrinsret for ansøgere der er selvforsørgede (fleksibel udlejning)
 - b) Almindelig venteliste

Alle boligorganisationer på Frederiksberg har lange ventelister

- Kommunens ret til anvisning afhænger af beboersammensætningen i afdelingen
 - Jo **flere** beboere der *ikke* har uddannelses- eller arbejdsmarkedstilknytning jo **færre** ledige boliger kan kommunen anvise til.

Tabel 1. Kommunal anvisning i almene boligorganisationer på Frederiksberg.

Uddannelses- /arbejdsmarkedstilknytning	Kategori	Kommunal anvisning Andel af ledige boliger
Mere end 30 pct. af beboerne har ikke uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	'30-plus-afdelinger'	11 pct. (1/9)
Mellem 25 og 30 pct. af beboerne har ikke uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	'25-30-afdelinger'	22 pct. (2/9)
Mindre end 25 pct. af beboerne har ikke uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	'25-minus-afdelinger'	33 pct. (3/9)

Uddannelses- eller arbejdsmarkedstilknytning i en given afdeling beregnes som andelen af borgere ml. 18 og 64 år, der ikke er på kontanthjælp, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge, ressourceforløb, revalidering, ledighedsydelse eller førtidspension.

Snævre kriterier fastsat af Kommunalbestyrelsen for godkendelse af boligbehov, p.t.:

- Enlige med børn, hvor det af hensyn til barnets tarv er væsentligt, at der hurtigt tildeles en bolig
- Enlige med helt særlige sociale behov, hvor alternativet vil være en kommunal anbringelse
- Flygtninge
- Borgere fra Frederiksberg Kommunes botilbud/herberg/krisecentre, hvor borgeren kan inkluderes i egen bolig på Frederiksberg
- Veteraner
- Løsladte fra fængsler

OBS! I ikke prioriteret rækkefølge.

- Afdelinger med mange beboere på offentlig forsørgelse:
 1. Få kommuneansviste
 2. Fortrinsret for ansøgere på ventelisten, der enten er i arbejde eller fuldtids uddannelse
- De boliger som boligorganisationen lejer ud lejes med andre ord ud til ansøgere, som medvirker til at skabe en varieret beboersammensætning

Tabel 2. Rammer for aftaler om fleksibel udlejning

Uddannelses- /arbejdsmarkeds- tilknytning	Kommunal anvsn. (andel af ledige boliger)	Fleksibel udlejning (andel af ledige boliger)	Alm. venteliste (andel af ledige boliger)
'30-plus-afdelinger'	1/9 (11 pct.)	7-8/9 (77-88 pct.)	0-1/9 (0-11 pct.)
'25-30-afdelinger'	2/9 (22 pct.)	4-6/9 (44-66 pct.)	1-3/9 (11-33 pct.)
'25-minus-afdelinger'	3/9 (33 pct.)	1-4/9 (11-44 pct.)	2-5/9 (22-55 pct.)

A large red arrow pointing upwards, with the text 'Omfang aftales mellem kommune og boligorganisation' centered inside it.

Omfang aftales mellem
kommune og
boligorganisation

Fortrinsret til ledige boliger hvor ansøgeren, fra boligorganisationens venteliste:

- Er medlem af en husstand, hvor mindst én i husstanden (kontraktholder eller dennes ægtefælle/samlever):
 - har fuldtidsarbejde (mindst 25 timer gennemsnitligt pr. uge) *eller*
 - er i gang med en fuldtidsuddannelse som lærling eller studerende (SU-berettiget).
- 30+ afdelinger: *begge* voksne i husstanden skal opfylde kriteriet ⁽¹⁾

Boligorganisationen *kan* vælge at supplere de ufravigelige kriterier med:

- Ansøgere med **bopæl udenfor og arbejde i kommunen** ('grøn' anvisning)
- Ansøgere der er **skilsmisseramte/separerede** med bopæl i Frederiksberg Kommune i et år efter skilsmissen/samlivsophør
- **Seniorer** over 62 år med fuldtidsarbejde som er bosiddende i Frederiksberg, men som ønsker at flytte til en mindre bolig
- Enlige ansøgere med børn

HUSK! Ansøgerne skal altid enten være i arbejde eller under uddannelse, når der lejes ud efter fleksible kriterier

Når en bolig er ledig tilbydes den (normalt):

- 1) Kommunen hvis det er 'kommunens tur'
- 2) Andre beboere i samme afdeling
- 3) Beboere i andre afdelinger i samme boligorganisation

Fleksibel udlejning ved intern oprykning ?	Egen afdeling	Andre afdelinger i boligorganisationen
30+ afdelinger	Nej	Ja
25-30 afdelinger	Nej	Ja
25- afdelinger	Nej	Mulighed

Hvis ingen af disse ønsker den ledige bolig, så lejes den ud til ansøgere på ventelisten, evt. med fleksibelt kriterium.

Udlejningshjul



Flygtningeboliger

- 2 x 30 boliger
 - særligt program med kommunal opbakning og hotline
 - støtte til frivilligt arbejde (10.000 kr. pr. bolig)
- Hænger tæt sammen med andre initiativer hos private udlejere - og prioritering i kommunal boligmasse

Særboliger

- 45 små billige boliger målrettet hjemløse mv. over to år (1% af boligerne)
- Samlet set fast antal boliger fremadrettet
- Behøver ikke være udpeget 'på forhånd/med kendte adresser'
- Særlig kommunal støtte, "hotline" mv. – gode erfaringer

Evaluering - ændret beboersammensætning?



Antal boligafdelinger		2019		
		30+	25-30	25-
2015	I alt →	6	11	21
30+	7	2	3	2
25-30	9	3	3	3
25-	22	1	5	16

Antal boliger		2019		
		30+	25-30	25-
2015	I alt →	1067	1968	1153
30+	1449	583	814	52
25-30	1219	468	441	310
25-	1520	16	713	791

Evaluering – flygtninge- og særboliger



Boligorganisation	Aftalt antal flygtninge boliger	Antal boliger 2016-2018	Udestående antal boliger	Aftalt antal særboliger	Antal boliger 2016-2018	Udestående antal boliger
FFB	26			19		
AKB	6			5		
FFB og AKB i alt	32	34	-2	24	5	19
AAB	5	5	0	4	1	3
Lejerbo	14	7	7	10	4	6
VIBO	3	3	0	2	2	0
FAB (DAB)	2	2	0	0	0	0
DFB (Domea)	0	0	0	0	0	0
Boliger i alt	56	51	5	40	12	28

- Interviews af boligorganisationer gennemført i perioden 12.-26. februar 2019.
- Medvirken af fire boligorganisationer, dog ikke Lejerbo og DFB.
- **Generelt** tilfredshed med Rammeaftalen:
 - samarbejdet om anvisning fungerer godt.
 - systemet til indberetning af data for udlejning og anvisning fungerer godt, dog kunne det overvejes at etablere et automatisk indberetningsystem.
- **Rammeaftalens** samarbejdsstrukturer:
 - Boligforum: generelt er samarbejdet med FK godt, positivt med stor interesse fra KB-medlemmer, samarbejdet er blevet endnu bedre i løbet af aftaleperioden.
 - Administrativ styregruppe: godt samarbejde.
 - Teknikergruppen: godt med teknisk understøttelse og forberedelse.
 - Styringsdialog: nuværende form og standarddagsorden fungerer godt.

- Socialt bæredygtig by:
 - Særlig opmærksomhed på de mest udsatte afdelinger, evt. særlige skærpede udlejningskriterier og særlig styrket arbejdsmarkedsindsats.
 - Undersøge om den differentierede kommunale anvisning har ført til øget fraflytning i afdelingerne
 - Vigtigt med kontrolgruppens indsats ift. folkeregistertjek.
 - Fint samarbejde med boligteam, hvis problemer med anviste borgere. Og meget værdsat, at støttekontaktpersoner (SKP) har etableret kontakt med ejendomsmestrene, så de ved, hvordan de kan bruge SKP.

Nye almene boliger ...



2018		29	46	FFB Betty 1
2019		41		FFB VenligboligPlus
2020	55		14	FFB Tartuhus (17), FFB C. F. Richs Vej (24) AAB (14) FFB Betty N 51-53 (14)
2021	22			Lejerbo Peter Graus Vej (100 almene boliger)

Aftalt at evaluere proces for udbud af grundkapital til 100 nye almene boliger inden møde i Boligforum 21. maj 2019.

- **Kommunal anvisning:** Huslejeniveauer, boligsocialt perspektiv, evt. skærpet blik på anvisning i 30+ afdelinger, opfølgning på boligsocialt anviste.
- **Fleksibel udlejning:** Fortsætte og styrke anvendelse i 30+. Styrke og prioritere fleksibel udlejning ift. ventelisten i kategori 2 (den bredere midtergruppe) ift. kategori 3, måske fleksible kriterier for alle beboere. Kan formentlig forebygge ”tilbagefald” til 30+.
- Særboliger til unge hjemløse: plan for levering af resterende særboliger fra 2015-2019 aftalen.
- Boligsocial anvisning til deleboliger – nye metoder
- Data: indberetning af data for udlejning og anvisning.

Tak for opmærksomheden 😊