

Rammeaftalen for udlejning i København – kort fortalt

Baggrund

Københavns Kommune og BL 1. kreds har gennem mange år haft et tæt samarbejde på en række områder. Parterne har siden 2007 indgået 4-årige aftaler om udlejning og anvisning. I de seneste år er der fra statens side indført komplekse regler – herunder lovgivningen om parallelsamfund mv. Det har skullet indarbejdes i udlejningsaftalerne. Samtidig er aftalerne gået fra at omhandle familieboliger til også at omfatte ungdomsboliger og ældreboliger, og boligtyper som f.eks. bofællesskaber og udslusningsboliger.

Alle aftaler – også forslaget til den ny aftale – har søgt at balancere følgende hensyn:

- Der skal være en blandet beboersammensætning i alle boligområder og -afdelinger. Det skal bl.a. ske ved at tiltrække ressourcestærke lejere.
- Kommunen skal have boliger til rådighed for boligsocial anvisning, så socialt udsatte borgere kan få tilbud om en bolig inden for rimelig tid
- Der skal være boliger til rådighed for udlejning via den almindelige venteliste

Aftalens hovedtræk - Trappemodellerne

Et stigende antal regler for afdelinger på statslige lister om hhv. forebyggelsesområder og udsatte områder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder) betyder, at aftalerne med årene er blevet mere komplekse – og det gælder også for denne aftale. På de følgende sider skal vi prøve at beskrive hovedtrækkene i aftalen.

Kommunen og BL 1. kreds har sammen udviklet en trappemodel. Som noget nyt, er der er lavet to separate trapper. En for de afdelinger, der ligger i områder, der er på statens lister (områdetrappen), og en anden for de øvrige afdelinger (afdelingstrappen).

Alle boligafdelinger placeres på en af trapperne, hvor andelen af fleksibel udlejning stiger, og andelen af kommunal anvisning falder, jo højere på trappen en afdeling er. Udlejning fra ventelisten efter fleksible kriterier er et redskab, der har været i brug siden de første udlejningsaftaler. I de udsatte boligområder anvendes desuden fleksibel udlejning med skærpede kriterier. (Se figur 1).

Figur 1. Forskellige former for ventelisteudlejning

Almindelig udlejning	Fleksibel udlejning, almindelige kriterier	Fleksibel udlejning, skærpede kriterier
Udlejning sker efter anciennitet på ventelisten	Udlejning sker efter anciennitet på ventelisten til de boligsøgende, som opfylder særlige kriterier (arbejde, alderspension eller under uddannelse). Blot én voksen i husstanden skal opfylde kriterierne.	Udlejning sker efter anciennitet på ventelisten til boligsøgende, som opfylder særligt skrappe kriterier. Kriterierne er fastlagt ud fra de kriterier, som styrer udpegning af udsatte områder (arbejdsløshed, dømt, uddannelse og indtægt). Kriterierne skal opfyldes af alle, der flytter ind i boligen, hvis de er i en aldersgruppe, som indgår i målingerne.

Forebyggelsesområder og udsatte områder: Områdetrappen

De afdelinger, der er del af de såkaldte forebyggelsesområder eller udsatte områder, som er udpeget af staten, har deres egen trappemodel, som kaldes "Områdetrappen". Områdetrappen skal gerne forebygge at et område genudpeges som udsat boligområde.

Områderne udpeges på baggrund af socioøkonomiske nøgletal, der opgøres en gang om året i december måned. En boligafdeling bliver udpeget til statens lister, hvis den er beliggende i et boligområde med mere 1.000 beboere, der set under ét har kritiske nøgletal. Afdelingen er dermed underlagt områdets nøgletal, uanset hvordan afdelingens egne tal ser ud. (Se kriterierne for de socioøkonomiske nøgletal i figur 5).

På områdetrappen er fleksibel udlejning obligatorisk, og mulighederne for kommunal anvisning er begrænset af loven.

Modellen består af 2 trin:

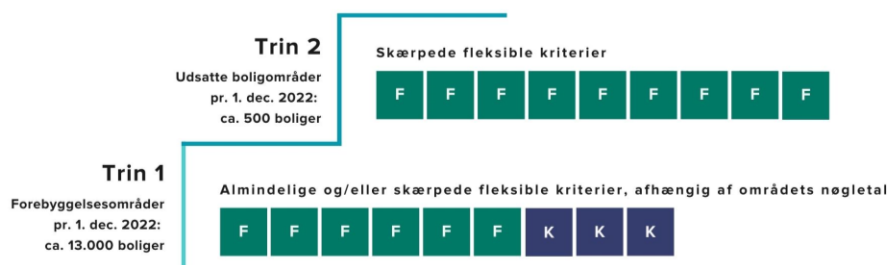
Trin 2: Udpegede *udsatte områder* (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder). Her udlejes alle ledige boliger efter skærpede fleksible kriterier, som omfatter alle tilflyttere til afdelingen. Kommunen anviser ikke til ledige boliger i disse afdelinger.

Trin 1: Udpegede *forebyggelsesområder*. Her udlejes ledige boliger som udgangspunkt efter almindelige fleksible kriterier. Hvis et område overskrider ét af kriterierne for en aftalt risiko-zone, udlejes efter skærpede kriterier ift. de kriterier, som udgør en udfordring. Risiko-zonen kendes også fra den nuværende aftale.

Flere boligområder er kommet af områdelisterne, alene fordi de på opgørelsestidspunktet havde lige under 1.000 beboere, dvs. uden at de socioøkonomiske nøgletal er forbedret i tilstrækkelig grad. Risikoen er, at de hurtigt vil blive genudpeget, hvis ikke de modtager en forebyggende indsats. Derfor indplaceres boligafdelinger i boligområder med over 950 beboere, fortsat som om de var udpeget, hvis den eneste årsag til ikke at være udpeget, er, at de har et beboerantal på under 1.000 beboere.

Figur 2. Områdetrappen

OMRÅDETRAPPEN



F Venteliste - efter fleksible kriterier

K Kommunal anvisning (under hensyn til ABL § 59, stk. 7)

Øvrige boligafdelinger: Afdelingstrappen

Alle øvrige afdelinger er placeret på afdelingstrappen. Det er langt de fleste af de almene boligafdelinger, svarende til ca. 39.000 boliger.

I de tidligere udlejningsaftaler har der været en definition af en afdelings sårbarhed, som alene var baseret på andelen af arbejdsløse i den enkelte boligafdeling. De tidligere aftaler har virket i den grad, at der i dag næsten ikke er nogen boligafdelinger med mere end 40% arbejdsløse tilbage. Alligevel er der afdelinger, der stadig opleves som udsatte og rummer mange sårbare beboere.

I den nye afdelingstrappe baseres sårbarhed bl.a. på de socioøkonomiske kriterier, som kendes fra de statslige lister (dvs. beskæftigelse, uddannelse, indkomst og dømt (se figur 5)). Selv om kriterierne her har været omdiskuterede, så sikrer brugen af dem et ensartet syn på afdelingerne uanset deres størrelse. Herudover ses der på, hvor mange af familieboligerne i afdelingen, som oprindeligt er anvist af kommunen.

Det betyder, at jo flere af de socioøkonomiske kriterier en afdeling opfylder, og jo større en andel af anviste den har, jo højere vil afdelingen være indplaceret på trappen (se figur 3).

Indplaceringen på trappetrinnene afgør, hvor stor en andel boligsocial anvisning og fleksibel udlejning, der vil være i afdelingen (se figur 4).

Det er forhåbningen, at afdelingstrappen vil føre til en bedre fordeling af de kommunale anvisninger fremover.

Figur 3. Placeringen på afdelingstrappens 4 trin

Eksisterende anvisning i afdelingen	Behov for at styrke beboersammensætningen ud fra udvalgte nøgletal		
	Højt*	Mellem**	Lavt***
≥ 25 % anviste husstande	Trin 4	Trin 3	Trin 1
< 20-24,9 % anviste husstande	Trin 3	Trin 2	Trin 1
<20% anviste husstande	Trin 2	Trin 1	Trin 1

*Højt betyder, at afdelingen ville være udpeget som udsat område, hvis den havde haft 1.000 beboere

**Mellem betyder, at afdelingen ville overskride risiko-zonen på to værdier, hvis den havde haft 1.000 beboere

*** Lavt betyder, at afdelingen ikke ville overskride risiko-zonen eller være udsat område, hvis den havde haft 1.000 beboere

Figur 4. Afdelingstrappen



Tegningen af trappen har mange detaljer. Lige som på områdetrappen stiger andelen af fleksibel udlejning, og den kommunale anvisning falder, jo højere en afdeling placeres.

I dag stilles hver 9. ledige bolig til rådighed for kommunen til brug ved genhusning i forbindelse med byfornyelse. De har fået en rød kant i tegningen. Kommunen har for tiden et lille behov for disse boliger. Det er derfor aftalt, at boligerne i et vist omfang kan gå til kommunal anvisning. Dette er prisen for, at særboliger og deleboliger til unge udsatte kan udfases. Udfasning betyder, at boligen bliver del af den almindelige rækkefølge for udlejning ved fraflytning. Datoen for, hvornår dette starter, afhænger af, hvilket trin afdelingen er på pr. 1. januar 2024.

Udlejning af de kommunale genhusningsboliger (hver 9. bolig)

Hver 9. bolig (med rød firkant) udlejes i den ny aftale på denne måde:

- På *trin 4* udlejes hver anden via kommunal anvisning. Hver anden udlejes via venteliste med fleksibel udlejning. Det gælder indtil 31. december 2027. Afdelinger på trin 4 kan udfase særboliger og deleboliger til unge udsatte fra 1. januar 2023.
- På trin 2 og 3 udlejes boligerne i 2024 og 2025 af boligorganisationen. På trin 3 sker det efter fleksibel udlejning og på trin 2 efter almindelig udlejning. 1. januar 2026 starter udfasningen af særboliger og deleboliger til udsatte unge i disse afdelinger. I 2026 og 2027 får kommunen hver anden af boligerne til anvisning som kompensation for dette.
- På trin 1 får kommunen anvisning til hver 9. bolig indtil 21. december 2027. Her starter udfasningen af særboliger og deleboliger til udsatte unge først 1. januar 2028.

Hvis der opstår et behov for genhusning for kommunen, vil kommunen selv skulle fordele boligerne mellem genhusning og boligsocial anvisning.

Realiseret anvisning må ikke være mere end hver 3. ledige bolig

Der er i aftalen et nyt princip om, at kommunal anvisning aldrig må udgøre mere end hver 3. ledige bolig. På trin 1 og 2 kan kommunen få *tilbudt* mere end hver 3. ledige bolig til anvisning. Det er fælles viden og erfaring, at kommunen kun er i stand til at benytte ca. hver anden af de boliger, boligorganisationerne stiller til rådighed. Det er forventningen, at kommunen også fremover vil sende mange boliger retur til boligorganisationerne. Når de sendes retur, udlejes de efter venteliste – enten via almindelig udlejning eller efter fleksible kriterier.

Aftalen indeholder forskellige indsatser, som skal sikre, at der ikke kommer anvisning til mere end hver 3. bolig på trin 1 og 2.

På trin 2 vurderes det på forhånd ud fra data om anvisning og husleje, hvilke afdelinger der fritages for den ekstra levering. På trin 1 vil afdelinger, som er i risiko for at modtage anvisning til mere end hver 3. bolig, få adgang til at tilbageholde den 4. bolig, hvis de tre forudgående alle er blevet benyttet.

Samlet set er modellen et forsøg på at sikre, at afdelingerne med de billigste boliger ikke skal levere ekstra boliger. Men kommunen får samtidig en chance for at få boliger til rådighed, som anviste borgere har råd til – når de får en ekstra chance. Hensigten er at understøtte en bedre spredning af kommunalt anviste i hele byen og dermed en blandet by.

I forbindelse med de nye data for udpegning til de statslige lister, dvs. i december 2023, beregnes det hvor afdelingerne konkret indplaceres på trappen, og hvilke afdelinger, der er omfattet af sikkerhedsindsatserne.

Andre aftaleelementer

Boligmuligheder for hjemløse

Kommunen får mulighed for fortsat at oprette både udslningsboliger med kommunalt tilskud og boliger med midlertidigt huslejetilskud fra en statslig pulje, så hjemløse kan få en bolig. Kommunen udvælger boligerne blandt de boliger, som boligorganisationerne i forvejen stiller til rådighed. I disse boliger skal kommunen have særligt fokus på, at lejeren skal i beskæftigelse, fordi tilskuddene er midlertidige. Lejeren skal kunne fastholde boligen, når tilskuddet udløber.

Samtidig betyder brugen af de tidligere genhusningsboliger, som i en periode får kommunal anvisning, at der er større chance for, at kommunen modtager boliger, som hjemløse kan betale.

Bostøtte til socialt sårbare borgere og nyt Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte

Kommunen forventer, at antallet af hjemløse, der anvises til almene boliger, vil stige, og kommunen vil yde særlig støtte til målgruppen. Det fremgår af kommunens budget for 2024, at der er afsat 30,2 mio. kr. pr. år til højere kapacitet.

Parterne vil fortsætte et tæt samarbejde om anviste borgere, herunder om at forebygge udsættelser. Parterne nedsætter derfor et fælles Fagligt Forum om boligsocial anvisning og bostøtte, som skal sikre tæt dialog. Kommunens nuværende bostøtteindsatser er samtidig beskrevet i aftalen.

Ungdomsboliger skal have en udlejningsmodel

Der er enighed om, at kommunen og BL 1. kreds skal se på en separat model for udlejning og anvisning af ungdomsboligafdelinger. Bostøtte til unge i ungdomsboliger kan indgå i Fagligt forum om boligsocial anvisning og bostøtte.

Justeringer af fleksibel udlejning

Enkelte fleksible kriterier justeres. I stedet for at skulle have et selvstændigt kriterium om seniorer, kan boligorganisationerne nu sidestille seniorer med boligsøgende i beskæftigelse eller under uddannelse. Enkelte krav til dokumentation justeres. Fremover er det nok at dokumentere tre måneders beskæftigelse under de skærpede kriterier. I den tidligere aftale skulle det seneste års beskæftigelse dokumenteres.

Flygtninge og deleboliger til flygtninge

Kommunen og BL 1. kreds har udviklet et fælles program, som følges, når flygtninge anvises til egen bolig. Dette program er nu et bilag til aftalen. Programmet skal understøtte, at nye borgere forstår regler og rammer i almene boliger.

Aftalen om deleboliger for flygtninge videreføres indtil 31. december 2027. Det skyldes det store antal ukrainske flygtninge, som kommunen skal huse. I disse boliger yder kommunen en særlig støtte for at opbygge fællesskabet i boligen.

Nybyggeri

Der bygges løbende nye boliger. Nogle af disse boliger er opført til målgrupperne i den boligsociale anvisning og modtager derfor fast anvisning. Også her er det bærende princip, at anviste borgere ikke må udgøre mere end hver 3. bolig. I nybyggerier sænkes den generelle anvisning ud fra, hvor mange boliger der er særligt reserveret til anvisningen.

Almene bofællesskaber

Aftalerne om bofællesskaber justeres. Det skal sikres, at kriterier for optagelse er gennemskuelige, og at der tages højde for regler om ventelister.

Figur 5. Kriterier for de socioøkonomiske nøgletal og deres anvendelse for skærpet fleksibel udlejning

Kriterier for udpegning af udsatte boligområder* (jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1)	De fire skærpede udlejningskriterier
Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 %, opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.	Alle kommende beboere i aldersgruppen 18-64 år skal være i beskæftigelse eller under uddannelse.
Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet, opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.	Ingen af de kommende beboere må have modtaget en dom for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer i indeværende og de to forudgående år.
Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 %.	Alle kommende beboere i aldersgruppen 30-59 år skal have gennemført en uddannelse over grundskoleniveau i Danmark. Hvis uddannelsen er gennemført i udlandet, skal den være godkendt i Danmark.
Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige beboere i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 % af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.	Alle kommende beboere i alderen 15-64 år, som ikke er uddannelsessøgende, skal have – og i det forudgående kalenderår have haft – en gennemsnitlig bruttoindtægt på mindst 55 % af regionsgennemsnittet. Beløbet justeres årligt på grundlag af regionsgennemsnittet og udgør pr. 1. december 2022 22.904 kr.
* Et boligområde med mindst 1.000 beboere udpeges som udsat boligområde, hvis mindst to af udpegningskriterierne er opfyldt.	