

## Aftale i.h.t. almenboliglovens §§ 59 – 60

(J.nr.2019-0140931-4)

<b>Aftalens parter:</b>	<b>Boligselskabet Hjem</b> <i>Kontaktperson:</i> Mette Hoffmann <i>Direkte telefon:</i> 6027 7474 <i>E-mail:</i> <a href="mailto:mho@fa09.dk">mho@fa09.dk</a>
	<b>Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune</b> <i>Kontaktperson:</i> Tine Engelbrechtsen <i>Direkte tf:</i> 2159 3526 <i>E-mail:</i> <a href="mailto:tineng@kk.dk">tineng@kk.dk</a>
	<b>Socialforvaltningen i Københavns Kommune</b> <i>Kontaktperson:</i> Susan Fiil Præstegaard <i>Direkte tf:</i> 51 70 71 55 <i>E-mail:</i> <a href="mailto:PA07@kk.dk">PA07@kk.dk</a>
<b>Aftaleperiode:</b>	1.8. 2019 – 1. 7. 2023
<b>Baggrund:</b>	Aftalen er en konkret udmøntning af den mellem Københavns Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds, indgåede aftale om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 1.7.2019 – 1.7.2023. Aftalen, som er tiltrådt af Borgerrepræsentationen den 20. juni 2019 og af BL's 1. kreds, repræsentantskabet, den 18. juni 2019, fastlægger den overordnede strategi for fleksibel udlejning og boligsocial anvisning af kommunens almene familieboliger i perioden og fastlægger omfanget af kommunens anvisning til almene ungdomsboliger.
<b>Formål:</b>	Aftalen afbalancerer fire overordnede hensyn: <ul style="list-style-type: none"><li>• Varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i almene boligområder via fleksibel udlejning.</li><li>• Boliger til socialt udsatte via kommunens boligsociale anvisning.</li><li>• Boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.</li><li>• Ingen udsatte boligområder i København</li></ul>
<b>Omfattede boligafdelinger</b>	Afdelingerne er opført i <b>Bilag 1</b> .
<b>Succeskriterier:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Afdelingerne kan tiltrække boligsøgende, som opfylder de fleksible kriterier.</li><li>• Færre røde, orange og gule områder</li><li>• I afdelinger, som ved aftaleperiodens start kategoriseres som 40 plus, skal andelen af beboere i aldersgruppen 18 år +, som er i beskæftigelse eller under uddannelse, stige.</li><li>• Boliger til boligsocial anvisning matcher målgruppens betalingsevne.</li></ul>

<b>Aftalens indhold:</b>	
<b>I. Kommunens anvisningsret i.h.t. almenboliglovens § 59 stk. 1 - 3.</b>	
<b>A. Boligafdelinger i områder med særlige områdekarakteristika: ikke relevant</b>	
<b>B. Boligafdelinger <u>udenfor</u> områderne med særlige områdekarakteristika:</b> - Boligafdelinger udenfor røde, orange og gule områder	
<b>1. Boligafdelinger, hvor familieboliger er den primære boligtype</b>	<p>Alle familieboligafdelinger er ved aftaleperiodens begyndelse inddelt i tre kategorier på grundlag af kommunens nøgletalsmåling ultimo 2017:</p> <p><b>40 plus - Boligafdelinger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Friholdes for anvisning – gælder også evt. ungdomsboliger i afdelingen.</li> </ul> <p><b>35 - 40 % - Boligafdelinger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2/9 anvisning til både familie- og ungdomsboliger.</li> </ul> <p><b>35 minus % - Boligafdelinger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1/3 anvisning til både familie- og ungdomsboliger.</li> </ul> <p>Boligafdelinger med færre end 20 boliger er sidestillet med 35 minus %.</p> <p>Kategoriseringen af hver enkelt boligafdeling ved aftaleindgåelsen på grundlag af kommunale nøgletal ultimo 2017 fremgår af <b>Bilag 1, afsnit I A.</b></p> <p>Inddelingen revurderes midt i aftaleperioden på grundlag af kommunens nøgletalsmåling i 2021. Hvis nøgletalsmålingen berettiger en omkategorisering af enkelte boligafdelinger, skal det indgå i en afrapportering til Samarbejdsforum med angivelse af en dato for ændringens ikrafttræden. Ændringer kan træde i kraft umiddelbart efter at Samarbejdsforum er orienteret. Boligafdelinger med færre end 20 boliger ændrer som udgangspunkt ikke kategori i aftaleperioden.</p>
<b>2. Ungdomsboliger i boligafdelinger, som udelukkende eller primært består af ungdomsboliger.</b>	Ikke relevant
<b>3. Ungdomsboliger etableret ved ommærkning af ældreboliger</b>	Ikke relevant
<b>4. Udsættelse af ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger</b>	Ikke relevant
<b>5. Boliger der for kommunen er indrettet til borgere med fysiske handicap</b>	Boliger, der er indrettet for et beløb på over 35.000 kr., skal ved ledighed tilbydes kommunen til fornyet anvisning af en borger med behov for en sådan særlig indretning, før særlig indretning afmonteres. Når en bolig på ny sendes til anvisning pga. særlig indretning, får boligorganisationen i stedet mulighed for at udleje den næste ledige bolig i afdelingen, som ellers ville være gået til anvisning, efter det almindelige udlejningshjul.

<b>6. Ældre særaftaler om anvisning, som ønskes opretholdt</b>	Ikke relevant
<b>C. Særboliger - boliger med 100 % anvisningsret, jf. Bilag 1., afsnit 2</b>	
<b>1. Særboliger med 100 % anvisningsret i aftaleperioden</b> - særboliger leveret i.h.t. Udlejningsaftalen fra 2006	Socialforvaltningen har i aftaleperioden fortsat 100 % anvisningsret til de af boligorganisationen leverede særboliger i.h.t. Udlejningsaftalen fra 2006.  Ved genudlejning skal de tilbydes Socialforvaltningen til boligsocial anvisning uden om udlejningshjulet.  Når særlige hensyn taler herfor, kan en ændret placering af særboligerne aftales mellem parterne.
<b>2. Særboliger med 100 % anvisningsret indtil vilkår herom frafalder</b>  a) opført med finansiering fra Socialforvaltningen eller  b) opført med statsstøtte, jf. Bekendtgørelse nr. 403 af 21.04.2016 om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge	Boliger, der er opført med finansiering fra Socialforvaltningen til særlige grupper, bibeholder vilkåret om 100 % anvisningsret for kommunen, medmindre behovet for boligerne ændrer sig, og anden aftale indgås.  a) Ingen  b) Ingen
<b>3. Særboliger med 100 % anvisningsret i fire år fra ibrugtagning</b> - Små billige boliger i nybyggerier, der er målrettet til boligsocial anvisning.	- Nye byggerier, der opføres i aftaleperioden, tilføjes i bilag 1. med angivelse af datoen for ibrugtagning.
<b>D. Deleboliger</b>	
<b>Deleboligkonceptet</b>  <i>Der kan i alt anvises 150 personer pr. år til en Delebolig i de almene boligorganisationer generelt.</i>  <i>Socialforvaltningen udarbejder forslag om fordeling, som forelægges Samarbejdsforum i efteråret 2019</i>	Deleboligkonceptet giver kommunen mulighed for at anviser flere fra målgruppen til samme bolig. De anviste skal have eget værelse men dele fælles faciliteter som køkken og bad. Deleboligerne udpeges blandt de boliger, som kommunen får stillet til rådighed for boligsocial anvisning. De anviste i en Delebolig vil få tilbudt støtte fra et tværfagligt udgående team, der støtter dem i at bo sammen (konfliktmægling) og guider dem i forhold til uddannelse/beskæftigelse samt sociale udfordringer.  Kommunen kan til deleboliger anviser: a) Unge i målgruppen for boligsocial anvisning, som er i stand til at bo sammen, og som er på vej i uddannelse eller beskæftigelse



	<p>b) Enlige flygtninge</p> <p>c) Flygtninge, der har mulighed for familiesammenføring, når kommunen samtidig erklærer at finde en anden bolig, når og hvis familiesammenføring opnås.</p> <p>d) Unge, der er optaget på en uddannelse, når de kan bo i delebolig sammen med nyankomne flygtninge. Forsøg med at anvise unge uddannelsessøgende med flygtninge forudsætter, at der afsættes midler i kommunen til at yde støtte i tilstrækkeligt omfang, hvis et øget antal boliger inddrages i ordningen.</p>	
<b>II. Fleksibel udlejning § 60</b> <b>- kun familieboliger:</b>		
<b>1. Fleksible kriterier udenfor røde, orange og gule områder</b>	<b>Temaer:</b>	<b>Grupper:</b>
	<b>A.1 Arbejdsmarkeds-tilknytning</b>	Fortrinsret for ansøgere på boligorganisationens venteliste, der kan dokumentere, at de eller deres ægtefælle/samlevende har fast arbejde.
	<b>A.2 Unge under uddannelse</b>	Fortrinsret for unge ansøgere på ventelisten, der kan dokumentere, at de selv eller deres samlever/ægtefælle er under uddannelse.
	<b>B.1 Seniorer</b>	Fortrinsret for ansøgere på ventelisten, som er over 62 år, og frigiver en anden bolig i kommunen.
	<b>B.2 Skilsmisse/Samlivsophævelse</b>	Ansøgere på ventelisten, bosat i kommunen, der i forbindelse med separation, skilsmisse eller brudt parforhold har behov for hurtigt at få en ny bolig, kan opnå fortrinsret i indtil et år efter skilsmisse/separation/ samlivsophævelse.
<b>Uddybning af kriterier og fortolkningsbidrag:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De fælles kriterier og fortolkningsbidrag er uddybet i <b>Bilag 2</b>.</li> </ul> <b>Indbyrdes prioritering af de fleksible kriterier:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• To ud af tre fleksible udlejninger følger A-kriterierne, idet A.1 prioriteres forud for A.2</li> <li>• Den tredje fleksible udlejning sker efter et af de to B-kriterier, idet B.1 prioriteres forud for B.2.</li> </ul>		
<b>2. Skærpede fleksible kriterier i røde, orange og gule områder</b>	Ikke relevant	
<b>3. Andelen af fleksibel udlejning på trin 1</b> <i>De valgte udlejningsmodeller er illustreret i bilag 1.</i>	<b>De fælles rammer:</b> 35 minus <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fleksibel udlejning 3/9.</li> </ul>	<b>Lokal udmøntning:</b> 3/9
<b>3. Fortrinsret for Børnefamilier</b>	Ingen	

<b>4. Intern oprykning m.v.</b>	<p>Reglerne om intern oprykning er pr. 1. juli 2019 ændret, så fortrinsretten fremover anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen, jf. bekendtgørelse nr. 519 af 30. april 2019 om ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. Dette udgangspunkt fraviges. Følgende er aftalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intern oprykning i egen afdeling går forud for oprykning mellem afdelinger og ekstern venteliste. De fleksible kriterier skal ikke opfyldes ved intern oprykning i egen afdeling).</li> <li>• Intern oprykning mellem afdelinger går forud for ekstern venteliste. Boligsøgende, som søger en bolig i en anden afdeling via oprykningsretten, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne ansøgere, hvis den boligafdeling, de ønsker at flytte ind i, er indplaceret på trin 2 eller 3.</li> </ul>
<b>III. Familieboligbofællesskaber</b>	
<b>Udlejning af familieboligbofællesskaber m.v.</b>	Ikke relevant
<b>IV. Genhusning i forbindelse med byfornyelsen</b>	
<b>Hver 9. ledige familiebolig</b>	<p>Udenfor de røde, orange og gule områder skal boligorganisationen som udgangspunkt stille hver 9. ledige familiebolig til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelsen. Det gælder dog ikke afdelinger i kategorien 40 plus.</p> <p>Hvis boligerne ikke benyttes til genhusning, skal de som udgangspunkt udlejes efter følgende retningslinjer afhængig af afdelingens kategori:</p> <p><b>Trin 2: 35-40 %</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fleksible A-kriterier.</li> </ul> <p><b>35 minus %</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Almindelig ventelisteudlejning.</li> </ul>
<b>V. Fælles anvisning til ungdomsboliger</b>	
<b>Aftale med enten CIU eller KIK</b>	Ikke relevant (ingen ungdomsboliger)
<b>VI. Information:</b>	
<b>Til boligsøgende</b>	<p>Boligorganisationerne er forpligtede til at orientere de involverede afdelingsbestyrelser samt de boligsøgende, der er skrevet på venteliste, om ordningen. Informationsmateriale udarbejdes i samarbejde mellem forvaltningerne og københavnske boligorganisationer.</p>

## VII. Evaluering og opfølgning m.v.:

### Tilvejebringelse af grundoplysninger og løbende indberetninger m.v.:

- Boligorganisationen bistår Teknik- og Miljøforvaltningen med en løbende ajourføring af adressefilen. Nye boliglejemål skal registreres med angivelse af boligorganisation, boligafdeling (navn og nummer), boligtype og et lejemålsnummer, der entydigt identificerer lejemålet. Oplysninger om ændret anvendelse af de enkelte lejemål herunder som følge af lejlighedssammenlægninger, ommærkning, nedlæggelse af lejemål m.v. skal ligeledes noteres.
- Boligorganisationen indberetter en gang i kvartalet oplysninger om udlejede lejemål til indberetningsdatabasen, jfr. den som Bilag 3 vedlagte brugervejledning.
- Hvis boligorganisationen har måttet opgive at udleje en eller flere boliger efter fleksible kriterier på grund af manglende efterspørgsel redegøres der for udlejningsvanskelighederne i forbindelse med de løbende indberetninger (antal, evt. særlig årsag m.v.).

### Evaluering og løbende nøgletalsmålinger:


- På grundlag af boligorganisationernes indberetninger udarbejder forvaltningerne årlige nøgletal som kan danne grundlag for en løbende dialog om behovet for en evt. justering af indsatsen på de årlige styringsdialogmøder og i Samarbejdsforum.
- I 1. kvartal 2023 gennemfører forvaltningerne en egentlig evaluering, af indsatsen sammen med BL 1. kreds, som kan danne grundlag for en genforhandling og evt. justering af de fælles rammer for udlejning gældende for en ny fireårsperiode.

København, den 15/6-20


  
Mette Hoffmann  
FA09  
Stationsparken 24, 2. th  
2600 Glostrup

I.h.t. Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 20.06. 2019

København, den 15.6.2020

  
Tine Engelbrechtsen  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Njalsgade 13  
2300 København S

København, den 16.6.2020

  
Susan Fiil Præstegaard  
Socialforvaltningen  
Bernstorffsgade 17  
1592 København V



## Bilag 1. til udløjningsaftale med Boligselskabet Hjem

### Lokal udmøntning af "trappetrinsmodellen" for Boligselskabet Hjem

4. juli 2019

Sagsnr.  
2019-0140931

Dokumentnr.  
2019-0140931-4

Sagsbehandler  
Tine Engelbrechtsen

### Indhold

I. Familieboligafdelinger kategoriseret på afdelingsniveau	2	3
A. Trin 1 - udlejningshjul for 35 minus-afdelinger		
1. Boligafdelinger generelt med fuld boligsocial anvisning og fleksibel udlejning:		
II. Familie- og ungdomsboliger med særlig udlejning	4	
A. Særboliger med 100 % boligsocial anvisning		4
1. Særboliger fra udløjningsaftalen 2007-2010		4

Byens Udvikling  
Almene boliger

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

## I. Familieboligafdelinger kategoriseret på afdelingsniveau

- Boligafdelinger, som ikke indgår i et område, der er i risiko for udpegning/genudpegning som udsat boligområde (beliggende udenfor de røde, orange og gule områder).
- Herunder afdelinger i grønne områder og afdelinger i områder med færre end 1.000 beboere m.v.

### Trappetrinsmodellens afdelingsfokus:

#### Trin 3. Afdelingsfokus

- Social balance i afdelingen
- Styrkende indsats

A. Boligafdelinger, hvor mindst 40 % af de voksne beboere er udenfor arbejdsmarkedet

#### Trin 2. Afdelingsfokus

- Social balance i afdelingen
- Forebyggende indsats

B. Boligafdelinger, hvor 35-39,9 % af de voksne beboere står udenfor arbejdsmarkedet

#### Trin 1. Afdelingsfokus

- Boliger til alle
- Fastholde social balance i afdelingen

C. Boligafdelinger, hvor mindre end 35 % af de voksne beboere står udenfor arbejdsmarkedet



## A. Trin 1 - udlejningshjul for 35 minus-afdelinger

### 1. Boligafdelinger generelt med fuld boligsocial anvisning og fleksibel udlejning:

<b>35 minus boligafdelinger</b> - Afdelinger, hvor andelen af voksne beboere udenfor arbejdsmarkedet er mindre end 35 % og - Afdelinger med færre end 20 beboede familieboliger på opgørelsestidspunktet	<b>Hjem's valg</b>
<b>Fokus:</b> - Boliger til alle	
<b>Mulig indsats:</b> - Alm. ventelisteudlejning - Flexibel udlejning (max. 3/9) - A eller B kriterier (max. 2/9 A-kriterier) - Boligsocial anvisning (1/3)	Flexibel udlejning (3/9) 2 x A-kriterier 1 x B-kriterier
1. Kommunal anvisning <sup>1)</sup>	Kommunal anvisning <sup>1)</sup>
2. Byfornyelsesgenhusning <sup>2)</sup>	Byfornyelsesgenhusning <sup>2)</sup>
3. Venteliste <i>eller</i> Flexible A-eller B-kriterier	Flexible A-kriterier*
4. Kommunal anvisning <sup>1)</sup>	Kommunal anvisning <sup>1)</sup>
5. Venteliste	Venteliste
6. Venteliste <i>eller</i> Flexible B-kriterier	Flexible B-kriterier**
7. Kommunal anvisning <sup>1)</sup>	Kommunal anvisning <sup>1)</sup>
8. Venteliste <i>eller</i> Flexible A-eller B-kriterier	Flexible A-kriterier *
9. Venteliste	Venteliste
<sup>1)</sup> Hvis boligen ikke udnyttes til kommunal anvisning, skal den udlejes efter venteliste	* A.1 går forud for A.2
<sup>2)</sup> Hvis boligen ikke udnyttes til genhusning, skal den udlejes efter venteliste	** B.1 går forud for B.2

35 minus - afdelinger									
Boligafdelinger udenfor røde, orange og gule områder									
Obs	selskabs navn	afdelings nr	afdelingsnavn	F-boliger i alt	beboede F-boliger 31.12.2017	beboere i F-boliger 31.12.2017	kategori ved aftaleindgåelse 1.7.2018 (statistiske lister 2018 og data ultimo 2017)	Trin	antal afd
<b>Trin 1 - 35 minus afdelinger</b>									
262	375HJE	1	Jens Warnings Vej	101	100	276	35 minus afdeling	1	1
263	375HJE	2	Prinsessegade	24	24	41	35 minus afdeling	1	1
264	375HJE	3	Ny Helmdalshus	92	92	247	35 minus afdeling	1	1
265	375HJE	4	Ny Bremenshus	40	39	87	35 minus afdeling	1	1
					265				4
<b>Trin 2 - 35 minus afdelinger med under 20 boliger (inkl. tilf. med 35 minus)</b>									
266	375HJE	5	Soflegade	19	19	36	Under 20 beboede F-boliger	1	1
									1

## II. Familie- og ungdomsboliger med særlig udlejning

### A. Særboliger med 100 % boligsocial anvisning

#### 1. Særboliger fra udlejningsaftalen 2007-2010

- Der anvises ikke til særboliger i røde områder, så længe de er på listen over udsatte boligområder.

AdresseNavn	AdresseVejnavn	Antal	Bygget	Etage	Site	Købtår	Postby	Udletning	Udlejning	Trappetrin
1. Jens Warmingsvej	Jens Warmings Vej	15				2300	København S	Nej	Nej	35 minus
2. Prinsessegade	Prinsessegade	9		ST	TV	2422	København K	Nej	Nej	35 minus
3. Ny Helmdalshus	Helmdalsgade	54		1	TH	2200	København N	Nej	Nej	35 minus