

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

(J.nr.2014-0229038)

Aftalens parter:	<p>Boligselskabet HJEM <i>Kontaktperson:</i> Mette Hoffmann Jette Priskorn <i>Direkte telefon:</i> 4346 0952 43 46 09 56 <i>E-mail:</i> mho@fa09.dk jp@fa2009.dk</p> <p>Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune <i>Kontaktperson:</i> Tine Engelbrechtsen <i>Direkte tlf:</i> 33 66 13 22 <i>E-mail:</i> tineng@tmf.kk.dk</p> <p>Socialforvaltningen i Københavns Kommune <i>Kontaktperson:</i> Susan Fiil Præstegaard <i>Direkte tlf:</i> 51 70 71 55 <i>E-mail:</i> PA07@SOF.kk.dk</p>
Aftaleperiode:	1. januar 2015 – 31. december 2018
Baggrund:	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 1.1.2015 – 31.12.2018. Aftalen, som er tiltrådt af Borgerrepræsentationen den 11. december 2014 og af BL's 1. kreds, repræsentantskabet, den 24. november 2014, 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.
Formål:	Aftalen afbalancerer tre overordnede hensyn: <ul style="list-style-type: none"> • Varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i almene boligområder via fleksibel udlejning • Boliger til socialt udsatte via kommunens boligsociale anvisning • Boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.
Omfattede boligafdelinger	Afdelingerne er oplistet i Bilag 1
Succeskriterier:	<ul style="list-style-type: none"> • Afdelingerne kan tiltrække boligsøgende, som opfylder de fleksible kriterier. • 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. • Der må ikke komme flere boliger i kategorien 40 plus • Boliger til boligsocial anvisning matcher målgruppens betalingsevne

Aftalens indhold:	
Kommunens anvisningsret i.h.t. almenboliglovens § 59 stk. 1 – 3.	
Familieboliger og ungdomsboliger, der er integreret i boligafdelinger med familieboliger.	<p>Alle familieboligafdelinger er ved aftaleperiodens begyndelse inddelt i tre kategorier på grundlag af kommunens nøgletalsmåling ultimo 2013:</p> <p><i>40 plus</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Friholdes for anvisning – gælder også evt. ungdomsboliger i afdelingen. <p><i>38-40 %</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1/9 anvisning til både familie- og ungdomsboliger <p><i>38 minus %</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1/3 anvisning til både familie- og ungdomsboliger <p>Boligafdelinger med færre end 20 boliger er sidestillet med 38 minus %.</p> <p>Kategoriseringen af hver enkelt boligafdeling fremgår af bilag 1.</p> <p>Inddelingen revurderes midt i aftaleperioden på grundlag af kommunens nøgletalsmåling i efteråret 2016. 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>
Ungdomsboliger i boligafdelinger uden andre boligtyper.	Ingen
Særboliger	<p>Socialforvaltningen har fortsat 100 % anvisningsret til de af boligorganisationen leverede særboliger i.h.t. Udlejningsaftalen fra 2006.</p> <p>Ved genudlejning skal de tilbydes Socialforvaltningen til boligsocial anvisning uden om de i bilag 1 skitserede udlejningshjul.</p> <p>Når særlige hensyn taler herfor kan en ændret placering af særboligerne aftales mellem parterne.</p>
Puljeboliger	<p>Når puljeboliger leveret i.h.t. Udlejningsaftalen fra 2010 skal genudlejes, indgår de i de almindelige udlejningshjul, som skitseret i bilag 1.</p>

<p>Deleboliger</p>	<p>I aftaleperioden afprøves et nyt Deleboligkoncept, som giver kommunen mulighed for at anvise flere unge til samme bolig. De unge 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 unge 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.</p> <p>Der kan i alt anvises 100 unge pr. år til en Delebolig i de almene boligorganisationer generelt. Udpegning af deleboliger i den enkelte organisation sker forholdsmæssigt ud fra fordelingen af anvisninger det foregående år. Der laves derfor en ny fordeling i starten af hvert år. Fordelingen for 2015 er vedhæftet denne aftale som Bilag 2.</p>
---------------------------	--

Genhusning i forbindelse med byfornyelsen

<p>Hver 9. bolig</p>	<p>Boligorganisationen skal som hidtil stille hver 9. ledige familiebolig til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelsen.</p> <p>Boliger i afdelinger med reduceret anvisningsret (kategorien 38-40 %) eller ingen anvisningsret (kategorien 40 plus) kan kun bruges til genhusning af personer, der falder ind under den primære målgruppe for fleksibel udlejning ved enten at være i beskæftigelse eller under uddannelse.</p> <p>Hvis boligerne ikke benyttes til genhusning skal de som udgangspunkt udlejes efter følgende retningslinjer afhængig af afdelingens kategori:</p> <p>40 plus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flexibel udlejning <p>38-40 %</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flexibel udlejning <p>38 minus %</p> <ul style="list-style-type: none"> • Almindelig ventelisteudlejning <p>Dog kan de efter særskilt aftale indgå i løsningen af andre genhusningsopgaver, herunder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Genhusning i forbindelse med metrobyggeriet • Genhusning i forbindelse med større fysiske helhedsplaner • Genhusning i forbindelse med skimmelsvamp uden for kondemneringstilfælde <p>Boligorganisationen erklærer sig med indgåelsen af denne aftale villig til at bidrage solidarisk til løsningen af store genhusningsopgaver, hvor opgaven ikke kan løses af den enkelte boligorganisation alene.</p> <p>Det kræver dog, at der indgås særskilt aftale om vilkårene for en sådan solidarisk løsning, som forløds skal besluttes i Samarbejdsforum.</p>
-----------------------------	--

**Fleksibel udlejning § 60
- kun familieboliger:**

1. Fleksible kriterier	Temaer:	Grupper:
	A.1 Arbejdsmarkeds-tilknytning	1. Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde
	A.2 Unge/uddannelses-søgende	1. Fortrinsret for unge under uddannelse
	B.1 Seniorer <i>I 38 plus områder kan udlejning efter dette kriterium kun ske til personer, der enten er i arbejde eller pensionerede.</i>	Personer/familier i kommunen, hvor mindst et af husstandens medlemmer er over 62 år, som frigiver en større bolig i kommunen.
	B.2 Skilsmisseramte <i>I 38 plus områder kan udlejning efter dette kriterium kun ske til personer, der enten er i arbejde eller under uddannelse.</i>	Personer i Københavns Kommune, 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.
	<p>Uddybning af kriterier og fortolkningsbidrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> De fælles kriterier og fortolkningsbidrag er uddybet i Bilag 3. <p>Indbyrdes prioritering af de fleksible kriterier:</p> <ul style="list-style-type: none"> To ud af tre fleksible udlejninger følger A-kriterierne, idet A.1 prioriteres forud for A.2 Den tredje fleksible udlejning sker efter et af de to B-kriterier, idet B.1 prioriteres forud for B.2. 	
2. Andelen af fleksibel udlejning <i>De valgte udlejningsmodeller er illustreret i bilag 1.</i>	De fælles rammer: 40 plus <ul style="list-style-type: none"> <i>Store områder:</i> Fleksibel udlejning 8/9 <i>Små områder:</i> Fleksibel udlejning 7/9 - 8/9 38-40 % <ul style="list-style-type: none"> <i>Store områder:</i> Fleksibel udlejning 5/9 – 6/9 <i>Små områder:</i> Fleksibel udlejning 3/9 – 6/9 	Lokal udmøntning: Ingen afdelinger Ingen afdelinger Ingen afdelinger Ingen afdelinger

	38 minus % <ul style="list-style-type: none"> • <i>Store områder:</i> Fleksibel udlejning 3/9 – 4/9 • <i>Små områder:</i> Fleksibel udlejning 1/9 – 4/9 	4/9 fleksibel (1 afd.) 4/9 fleksibel (4 afd.)
3. Fortrinsret for børnefamilier	Ingen	
4. Intern oprykning m.v.	<ul style="list-style-type: none"> • Intern oprykning i <i>egen afdeling</i> går forud for oprykning mellem afdelinger, ekstern venteliste og fleksibel udlejning. • Intern oprykning <i>mellem afdelinger</i> går forud for ekstern venteliste og fleksibel udlejning. 	
Familieboligbofællesskaber		
Udlejning af familieboligbofællesskaber	Ingen familieboligbofællesskaber	
Fælles anvisning til ungdomsboliger		
Aftale med enten CIU eller KKIK	Ingen ungdomsboliger	
Information:	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.	
Evaluerings og opfølgning m.v.:	<i>Tilvejebringelse af grundoplysninger og løbende indberetninger m.v.:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 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 lejligheds-sammenlægninger, 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 4 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.
- Boligorganisationen indsender senest den 1. marts 2018 **organisationens egen evaluering** ved udfyldelse af et særligt skema, og med forslag om en evt. hel eller delvis videreførelse af aftalen for en ny periode på 4 år.
- I 2./3. kvartal 2018 gennemfører forvaltningerne en egentlig **evaluering**, af indsatsen, som kan danne grundlag for en genforhandling af udlejningsaftaler på de styringsdialogmøder, der afvikles samme efterår.
- Forvaltningerne udarbejder inden udgangen af 2018 indstilling til de involverede **politiske udvalg samt Borgerrepræsentationen** om evaluering og evt. videreførelse af udlejningsaftaler.

I.h.t. Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 11. 12. 2014

København, den 15.6.2015



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

København, den 15.6.2015



Susan Fiil Præstegaard
Socialforvaltningen
Bernstorffsgade 17
1592 København V

København, den

5/2-17



Mette Hoffmann
Boligselskabet Hjem
V/ FA09
Stationsparken 24, 2. th
2600 Glostrup

Lokal udmøntning af "trappetrinsmodellen" for Boligselskabet HJEM

40 plus afdelinger

- ✓ Friholdes for anvisning
- ✓ Store områder: 8/9 fleksibel udlejning
- ✓ Små områder: 7/9-8/9 fleksibel udlejning

38-40 % afdelinger

- ✓ 1/9 anvisning
- ✓ Store områder: 5/9- 6/9 fleksibel udlejning
- ✓ Små områder: 3/9-6/9 fleksibel udlejning

38 minus afdelinger

- ✓ 1/3 anvisning
- ✓ Store områder: 3/9- 4/9 fleksibel udlejning
- ✓ Små områder: 1/9-4/9 fleksibel udlejning

Trin 1: 40 plus afdelinger:

- *Store områder:*
Ingen
- *Små områder:*
Ingen

Trin 2: 38-40 % afdelinger:

- *Store områder:*
Ingen
- *Små områder:*
Ingen

Trin 3: 38 minus afdelinger:

- *Store områder:*
1 afdeling med 4/9 fleksibel
- *Små områder:*
4 afdelinger med 4/9 fleksi-

Udenfor trappetrinsmodellen:

- Særboliger

Trin 3: 38 minus afdelinger: Boligsocial anvisning 3/9 – Genhusning 1/9

Store områder:

Fælles rammer: Fleksibel udlejning 3/9 – 4/9	
1.	Kommunal anvisning*
2.	Genhusning*
3.	Fleksible kriterier
4.	Kommunal anvisning
5.	Alm. ventelisteregler
6.	Fleksible kriterier
7.	Kommunal anvisning
8.	Alm. ventelisteregler eller fleksible kriterier
9.	Fleksible kriterier

HJEM's valg: Fleksibel udlejning 4/9	
1.	Kommunal anvisning*
2.	Genhusning*
3.	Fleksible kriterier
4.	Kommunal anvisning
5.	Alm. ventelisteregler
6.	Fleksible kriterier
7.	Kommunal anvisning
8.	Fleksible kriterier
9.	Fleksible kriterier

* Hvis boligen ikke udnyttes til genhusning/kommunal anvisning, skal den udlejes efter alm. ventelisteregler

Trin 3: Familieboligafdelinger, som bidrager fuldt ud til boligsocial anvisning										
selskabs- navn	afdelings- nr.	afdelingsnavn	Hoved- kategori 2014	Store (nr.)/ små områder	Antal beboede boliger 31.12.2013	Antal beboere 31.12.2013	Boligsocial anvisning	Fleksibel interval ny aftale	Fleksibel udlejning Hjem's valg	Antal afd.
38 minus med mindst 20 boliger										
Store områder					92	236				1
375HJE	3	Ny Heimdalshus	38 minus	15	92	236	1/3	3/9 - 4/9	4/9	1

Trin 3: 38 minus afdelinger: Boligsocial anvisning 3/9 – Genhusning 1/9

Små områder:

Fælles rammer: Fleksibel udlejning 1/9 – 4/9	
1.	Kommunal anvisning*
2.	Genhusning*
3.	Alm. ventelisteregler <i>eller fleksible kriterier</i>
4.	Kommunal anvisning
5.	Alm. ventelisteregler
6.	Alm. ventelisteregler <i>eller fleksible kriterier</i>
7.	Kommunal anvisning
8.	Alm. ventelisteregler <i>eller fleksible kriterier</i>
9.	Fleksible kriterier

HJEN's valg: Fleksibel udlejning 4/9	
1.	Kommunal anvisning*
2.	Genhusning*
3.	Fleksible kriterier
4.	Kommunal anvisning
5.	Alm. ventelisteregler
6.	Fleksible kriterier
7.	Kommunal anvisning
8.	Fleksible kriterier
9.	Fleksible kriterier

* Hvis boligen ikke udnyttes til genhusning/kommunal anvisning, skal den udlejes efter alm. ventelisteregler

Trin 3: Familieboligafdelinger, som bidrager fuldt ud til boligsocial anvisning										
selskabs- navn	afdelings- nr.	afdelingsnavn	Hoved- kategori 2014	Store (nr.)/ små områder	Antal beboede boliger 31.12.2013	Antal beboere 31.12.2013	Boligsocial anvisning	Fleksibel interval ny aftale	Fleksibel udlejning Hjem's valg	Antal afd.
38 minus med mindst 20 boliger										
Små områder					117	251				3
375HJE	4	Ny Bremenshus	38 minus	Små	40	90	1/3_	1/9 - 4/9	4/9_	1
375HJE	1	Jens Warmings Vej	38 minus	Små	54	124	1/3_	1/9 - 4/9	4/9_	1
375HJE	2	Prinsessegade	38 minus	Små	23	37	1/3_	1/9 - 4/9	4/9_	1
Familieboligafdelinger med mindre end 20 boliger										
Små områder					19	42				1
375HJE	6	Sofiegade	38 minus	Små	19	42	1/3_	1/9 - 4/9	4/9_	1

Den indledende kategorisering af boligafdelingerne revurderes midt i aftaleperioden på grundlag af kommunens nøgletalsmåling i efteråret 2016. Figuren nedenfor viser virkningen af en evt. omkategorisering:

	Trin 3: 38 minus		Trin 2: 38-40 %		Trin 1: 40 plus
1.	Kommunal anvisning	↔	Kommunal anvisning	↔	Fleksibel udlejning
2.	Genhusning - alle målgrupper - subsidiært venteliste		Genhusning - kun personer i arbejde/ under uddannelse - subsidiært fleksibel udlejning		Genhusning - kun personer i arbejde/ under uddannelse - subsidiært fleksibel udlejning
3.					
4.	Kommunal anvisning	↔	Fleksibel udlejning	↔	Fleksibel udlejning
5.					
6.					
7.	Kommunal anvisning	↔	Fleksibel udlejning	↔	Fleksibel udlejning
8.					
9.					