

Udlejningsaftale mellem Lægeforeningens Boliger og Københavns Kommune for perioden 2024 – 2027

(J.nr. 2024-0105922-1)

Aftalens parter:	Lægeforeningens Boliger Kontaktperson: Mette Hoffmann Direkte telefon: 6027 7474 E-mail: mho@fa09.dk
	Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune Kontaktperson: Signe Sand Djernæs / Tine Engelbrechtsen Direkte telefon: 2337 6770 / 2159 3526 E-mail: d78r@kk.dk / tineng@kk.dk
	Socialforvaltningen i Københavns Kommune Kontaktperson ved spørgsmål om boliganvisning: Signe Kempff-Thestrup / Lærke Fritzbøger Christensen Direkte telefon: 6037 9275 / 2445 6926 E-mail: MI46@kk.dk / CY75@kk.dk
Aftaleperiode:	1.1 2024 – 31.12.2027 Aftalen træder i kraft, når den er underskrevet af alle parter
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 1.1.2024 – 31.12.2027 (Rammeaftalen). Aftalen, som er tiltrådt af BL's 1. kreds, repræsentantskabet, den 29. november 2023 og af Borgerrepræsentationen den 14. december 2023, fastlægger den overordnede strategi for fleksibel udlejning og boligsocial anvisning af kommunens almene familieboliger samt omfanget af kommunens anvisning til almene ungdomsboliger i aftaleperioden.
Formål:	Aftalen afbalancerer følgende overordnede hensyn: <ul style="list-style-type: none">• At sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i almene boligområder og forebygge udpegning af udsatte boligområder ved at give fortrinsret til personer på ventelisten, som opfylder fleksible udlejningskriterier.• At socialt udsatte borgere med et akut boligbehov kan opnå et boligtilbud indenfor rimelig tid via kommunens boligsociale anvisning.• At der er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister, som hverken opfylder de fleksible kriterier eller kriterierne for at få anvist en bolig gennem kommunen.
Omfattede boligafdelinger:	Boligafdelingerne er oplistet i Bilag 1 .
Succeskriterier:	<ul style="list-style-type: none">• Antallet af afdelinger og boliger, som er på statens lister over forebyggelsesområder og udsatte boligområder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder, skal falde.• Antallet af boliger på afdelingstrappens trin 3 og 4 skal falde.• Ventetiden for boligsocial anvisning må ikke stige, hverken gennemsnitligt eller for borgerne med den laveste betalingsevne.

I. Område og afdelingstrappen

1. Områdetrappen
2. Afdelingstrappen
3. Kategorisering ved aftaleperiodens start
4. Omkategorisering i aftaleperioden og løbende opdatering af bilag 1
 - a. Nye statslige lister 1. december hvert år
 - b. Midtvejsevaluering

Udlejningsaftalen opstiller to trappemodeller, jf. Rammeaftalens kapitel VI., som udtrykker familieboligafdelingers udfordringer på henholdsvis område- og afdelingsniveau, og anvendes til kategorisering af afdelingerne:

1. Områdetrappen

- Områder med mindst 1.000 beboere udpeget af staten:
 - Udsatte boligområder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder, jf. almenboliglovens § 61 a.
 - Forebyggelsesområder, jf. almenboliglovens § 61 b.
- Områder med færre end 1.000 beboere, som Samarbejdsforum konkret har placeret på områdetrappen:
 - Områder med mindst 950 beboere, der ville have været statsligt udpeget, hvis de havde haft mere end 1.000 beboere.
 - Områder, hvor beboerne er genhuset i forbindelse med gennemførelse af et renoveringsprojekt, og dette er årsagen til, at der på måletidspunktet er færre end 1.000 beboere.

2. Afdelingstrappen

- Familieboligafdelinger, der ikke indgår i et område, som er placeret på områdetrappen.

Boligafdelinger, som ikke figurerer på de statslige lister, og som ikke omfattes af en beslutning i Samarbejdsforum om indplacering på områdetrappen, placeres på afdelingstrappen. Afdelingstrappen har fire trin, som udtrykker afdelingens behov for beskyttelse - jo højere trin jo højere beskyttelsesbehov - målt ud fra to parametre:

- Afdelingens socioøkonomiske nøgletal vedr. beskæftigelse, uddannelse, dømtte og indkomst, som kendes fra parallelsamfundslovgivningen. Nøgletallene belyser, hvor tæt afdelingen ville have været på statslig udpegning som udsat boligområde, hvis den havde haft mindst 1.000 beboere.
- Hvor mange beboere, der er anvist af kommunen.

Placeringen af hver enkelt boligafdeling på et af de fire trin fastlægges ved aftaleperiodens start (socioøkonomiske nøgletal pr. 1. december 2023).

3. Kategorisering ved aftaleperiodens start

Det fremgår af bilag 1 hvilke familieboligafdelinger, der er placeret på henholdsvis områdetrappen og afdelingstrappen, herunder hvilket trin de er placeret på.

4. Omkategorisering i aftaleperioden og løbende opdatering af bilag 1

a. Nye statslige lister over udsatte boligområder og forebyggelsesområder, jf. rammeaftalens afsnit 6.1.5
Udpegninger på områdetrappen revideres årligt med udgangspunkt i de statslige lister over udsatte boligområder og forebyggelsesområder, som offentliggøres hvert år den 1. december. Bilag 1 opdateres så hurtigt som muligt i løbet af 1. kvartal det følgende år.

Ved statslig udpegning som udsat boligområde/forebyggelsesområde træder regler om obligatorisk fleksibel udlejning og særlige regler om kommunens anvisning straks i kraft.

Hvis der udpeges nye udsatte boligområder i aftaleperioden, udlejer boligorganisationen straks alle ledige familieboliger i områderne efter principperne for trin 2 på områdetrappen uden at afvente opdateringen af bilag 1.

Hvis der udpeges nye forebyggelsesområder i aftaleperioden, omfattes kommunens anvisning af reglerne i almenboliglovens § 59 stk. 7, og boligorganisationen udlejer straks øvrige ledige familieboliger efter de almindelige fleksible kriterier om beskæftigelse og uddannelse (obligatorisk fleksibel udlejning). Det afklares efterfølgende i forbindelse med opdateringen af bilag 1, om den enkelte boligafdeling skal benytte skærpede kriterier afhængig af hvilke nøgletal, der har ført til, at boligområdet er udpeget til forebyggelsesområde.

Hvis et område ikke længere er udpeget som udsat boligområde eller forebyggelsesområde videreføres den hidtidige udlejning, indtil de enkelte afdelingers data er opgjort, og bilag 1 er opdateret.

b. Midtvejsevaluering

De socioøkonomiske nøgletal og anvisningsdata genberegnes midtvejs i aftaleperioden (socioøkonomiske nøgletal pr. 1. december 2025). På dette grundlag kan Samarbejdsforum i foråret 2026 beslutte, at der skal ske omplacering på afdelingstrappen, jf. bilag 4 til Rammeaftalen afsnit III pkt. 2.

II. Kommunens anvisningsret i.h.t. almenboliglovens § 59.

- A. Familieboligafdelinger på områdetrappen
- B. Familieboligafdelinger på afdelingstrappen
1. Generelt
 2. Beskyttelse mod realisering af mere end hver 3. ledige boligafdelinger på trin 1 og 2
- C. Særlige bestemmelser i øvrigt
1. Boliger der for kommunen er indrettet til borgere med fysiske handicap
 2. Boliger med 100 % anvisning
 - a. Særboliger
 - b. Boliger med 100 % anvisning indtil vilkår herom frafaldes
 - c. Billige boliger i nybyggerier med 100 % anvisning i fire år
 - d. Ældre særåftaler om anvisning, som ønskes videreført
 - e. Særligt billige boliger opført med etableringstilskud via fonden for blandede byer
 3. Boliger med midlertidigt huslejetilskud
 - a. Boliger med midlertidigt statsligt huslejetilskud via fonden for blandede byer
 - b. Udslusningsboliger
 4. Deleboliger til flygtninge

A. Boligafdelinger på områdetrappen

- Hvis boligorganisationen har boligafdelinger på områdetrappen, vil indplaceringen på trin fremgå af bilag 1

Trin 2: Boligafdelinger i udsatte boligområder og hermed (efter beslutning i Samarbejdsforum) side-stillede boligområder, jf. pkt. I. ovenfor.

- Ingen boligsocial anvisning – hverken til familieboliger eller ungdomsboliger.

Trin 1: Boligafdelinger i forebyggelsesområder og hermed (efter beslutning i Samarbejdsforum) side-stillede boligområder, jf. pkt. I. ovenfor.

- Boligsocial anvisning til 1/3 af de ledige boliger - både familie og ungdomsboliger.
- Kommunens anvisning følger reglerne i almenboliglovens § 59 stk. 7 (begrænsninger i målgruppen).

B. Familieboligafdelinger på afdelingstrappen

1. Generelt

Trin 4 – De mest sårbare boligafdelinger

- 2024 -2027
Boligsocial anvisning til 1/9 + 1/18 af de ledige familieboliger
Boligsocial anvisning til 1/9 af de ledige ungdomsboliger.

Trin 3 – De sårbare boligafdelinger

- 2024 – 2025:
Boligsocial anvisning til 2/9 af de ledige boliger - både familie og ungdomsboliger.
- 2026 – 2027:
Boligsocial anvisning til 2/9 + 1/18 af de ledige familieboliger
Boligsocial anvisning til 2/9 af de ledige ungdomsboliger.

	<p>Trin 2 - De mindre robuste boligafdelinger</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2024 - 2025: Boligsocial anvisning til 3/9 af de ledige boliger - både familie og ungdomsboliger. • 2026 - 2027: Boligsocial anvisning til 3/9 + 1/18 af de ledige familieboliger Boligsocial anvisning til 3/9 af de ledige ungdomsboliger. <p>Trin 1 - De robuste boligafdelinger</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2024 - 2027 Boligsocial anvisning til 3/9 + 1/9 af de ledige familieboliger Boligsocial anvisning til 3/9 af de ledige ungdomsboliger.
<p>2. Beskyttelse mod realisering af mere end hver 3. ledige bolig</p> <p>- afdelinger på trin 1 og 2 Rammeaftalen pkt. 6.2.2</p> <p>Rammeaftalen pkt. 6.2.1</p>	<p>Det er et bærende princip i Rammeaftalen, at der ikke løbende kan ske boligsocial anvisning til mere end hver tredje ledige bolig.</p> <p>I en mindre del af afdelingerne på trin 1 og 2 er der risiko for, at anvisning realiseres i op til 4/9 af de ledige boliger. Rammeaftalen opstiller regler, som skal sikre, at dette ikke sker - reglerne er forskellige på trin 1 og 2:</p> <p>Beskyttelse på trin 2:</p> <p>På afdelingstrappens trin 2 skal kommunen i perioden 2026 - 2027 som udgangspunkt have tilbudt ekstra anvisning (1/18), som kompensation for udfasning af særboliger og deleboliger for unge, jf. bilag 1.</p> <p><i>Beskyttelsen på trin 2 omfatter bl.a. konkret udpegede boligafdelinger, som er karakteriseret ved:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunens og BLs fælles beregninger viser, at kommunen vil kunne anviser til mere end hver 3. ledige bolig. <p>Det vil fremgå af bilag 1, hvis der er afdelinger, der omfattes af reglen.</p> <p><i>For disse afdelinger består den særlige beskyttelse i:</i></p> <p>Afdelingerne friholdes på forhånd fra at levere den ekstra 1/18 til boligsocial anvisning (særskilt udlejningshjul).</p> <p><i>For øvrige boligafdelinger på trin 2 gælder:</i></p> <p>Hvis der konkret i en afdeling i et kalenderår er realiseret anvisning til mere end hver 3. ledige bolig, fritages afdelingen det følgende år fra at modtage ekstra anvisning. Ordningens virkning vurderes i forbindelse med midtvejsevalueringen.</p> <p>Det vil fremgå af bilag 1, hvis der er afdelinger, der omfattes af reglen.</p> <p>Beskyttelse på trin 1:</p> <p>På afdelingstrappens trin 1 skal kommunen i hele aftaleperioden som udgangspunkt have tilbudt ekstra anvisning (1/9), som kompensation for udfasning af særboliger og deleboliger for unge, jf. bilag 1 afsnit II.D.1</p> <p><i>Beskyttelsen på trin 1 omfatter konkret udpegede boligafdelinger, som er karakteriseret ved:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • I perioden 2019-23 er der realiseret anvisning i alle de boliger, der er stillet til rådighed for den boligsociale anvisning • Kommunens og BLs fælles beregninger viser, at der vil ske anvisning i mindst tre boliger inden for det første år. I beregningerne indgår både almindeligt anviste boliger og de på opgørelsestidspunktet eksisterende sær- og deleboliger.

Bilag 15 til Rammeaftalen	<p>Det vil fremgå af bilag 1, hvis der er boligafdelinger, der omfattes af reglen.</p> <p><i>Den særlige beskyttelse består i:</i></p> <p>Når den 4. bolig, som ifølge udlejningshjulet skal gå til boligsocial anvisning, bliver ledig i denne afdeling, kan boligorganisationen udleje denne til ansøgere på den almindelig venteliste, når kommunal anvisning har været realiseret ved de første tre leverede boliger i udlejningshjulet.</p> <p>Når en sådan bolig udlejes efter venteliste i stedet for til anvisning, sender boligorganisationen besked om dette til Socialforvaltningen v/den kommunale anvisning.</p> <p>Socialforvaltningen leverer til midtvejsevalueringen en oversigt over hvor mange boliger, der holdes tilbage. Det vurderes samtidig, om det er relevant at inddrage andre afdelinger i beskyttelsesordningen.</p>
C. Særlige bestemmelser i øvrigt	
<p>1. Boliger der for kommunen er indrettet til borgere med fysiske handicap.</p> <p>Rammeaftalen pkt. 8.4</p>	<p>Boliger, der efter 1. juli 2019 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 stilles til rådighed for kommunen pga. særlig indretning, får boligorganisationen i stedet mulighed for at udleje den næste ledige bolig i afdelingen, som efter det almindelige udlejningshjul ellers ville være gået til kommunal anvisning.</p> <p>Udlejningsgruppen godkendte på mødet den 6. juni 2024 et af Socialforvaltningen udarbejdet forslag til arbejds gang. Den godkendte arbejds gang vedlægges som Bilag 4 til nærværende aftale.</p>
<p>2. Boliger med 100 % anvisningsret</p> <p>a. Særboliger</p> <p>Rammeaftalen pkt. 9</p>	Ikke relevant
<p>b. Boliger med 100 % anvisningsret indtil vilkår herom frafaldes</p> <p>Rammeaftalen pkt. 11</p> <p>a) opført med finansiering fra Socialforvaltningen <i>eller</i></p> <p>b) opført med statsstøtte, jf. Bekendtgørelse nr. 403 af 21.04.2016 om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge</p>	<p>a) 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.</p> <p>- Ingen</p> <p>b) Socialforvaltningen udøver anvisningsretten til de små billige familieboliger med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder boligplacering af flygtninge, jf. bekendtgørelsens § 5.</p> <p>- Ingen</p>
<p>c. Billige boliger i nybyggerier med 100 % anvisningsret for kommunen i fire år fra ibrugtagning</p> <p>Rammeaftalen pkt. 11</p>	<p>Kommunen har i de senere år stillet krav om, at der i nybyggeriprojekter skal indarbejdes små billige boliger, som er målrettet til boligsocial anvisning:</p> <p>Boliger med 100 % anvisning i fire år fra ibrugtagning:</p> <p>- Ingen</p>

	<p>Boliger, hvor Socialforvaltningen har givet afkald på 100 % anvisning i fire år:</p> <p>- Ingen</p> <p>Nye byggerier, der opføres i aftaleperioden, tilføjes i bilag 1 med angivelse af datoen for ibrugtagning.</p>
<p>d. Ældre særaftaler om anvisning, som ønskes opretholdt</p> <p>Rammeaftalen pkt. 14</p>	<p>Ældre særaftaler om anvisningsret, som ønskes opretholdt i aftaleperioden, drøftes og genindgås med Socialforvaltningen, hvorefter de opføres i Bilag 1 og vedlægges som bilag til nærværende aftale.</p>
<p>e. Særligt billige familieboliger opført med etableringstilskud fra Fonden for blandede byer.</p> <p>Rammeaftalen pkt. 11</p>	<p>Almene familieboliger, der opføres med støtte fra Fonden for blandede byer (engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger, jf. almenboliglovens § 98 e) og ibrugtages i aftaleperioden, udlejes fuldt ud til borgere anvist af kommunen. Hvis boligerne ikke kan anvendes til boligsocial anvisning, hæfter kommunen for tomgangslejen.</p> <p>Hvis der i aftaleperioden opføres boliger af denne type, opføres de i bilag 1.</p>
<p>3. Boliger med midlertidigt huslejetilskud</p> <p>a. Statsligt huslejetilskud fra fonden for blandede byer, jf. almenboliglovens § 98 f</p> <p>Rammeaftalen pkt. 11</p>	<p>Københavns Kommune er blevet tildelt en tilsagnsramme, som gør det muligt at etablere 350 boliger med tilskud til midlertidig nedsættelse af lejen i almene familieboliger med en husleje mellem 4.500-6.500 kr. om måneden eksklusive forbrug jf. almenboliglovens § 98 f. Tilskudsboliger kan iflg. Ændringsbekendtgørelse nr. 1005 af 27/06/2023 etableres til og med udgangen af 2025. Tilskudsboliger kan ikke udpeges i afdelinger, som enten er del af et forebyggelsesområde eller et udsat boligområde (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder).</p> <p>Målgruppen er borgere, der opfylder kommunens boligsociale kriterier og efter kommunens vurdering vil kunne forbedre sit indtægtsgrundlag i løbet af huslejetilskudsperioden, så vedkommende kan fastholde boligen, når tilskuddet aftrappes.</p> <p>Det aftales,</p> <ul style="list-style-type: none"> • At tilskudsboliger kan etableres i boliger, som Socialforvaltningen får stillet til rådighed for boligsocial anvisning • At målgruppen er borgere, der opfylder kommunens boligsociale kriterier og efter Socialforvaltningens vurdering vil kunne forbedre sit indtægtsgrundlag i løbet af huslejetilskudsperioden, så vedkommende kan fastholde boligen, når tilskuddet aftrappes. • At boligen - hvis borgeren mod forventning flytter inden for de første to år, fra huslejetilskuddet første gang er udbetalt - som udgangspunkt kan udlejes til en anden af kommunen anvist person, der opfylder betingelserne for at få anvist en bolig med huslejetilskud. Ved fraflytning efter to år, indgår boligen i afdelingens almindelige udlejningshjul. • At indsættelse af borger nr. 2 i en tilskudsbolig kræver dialog mellem Socialforvaltningen og boligorganisationen, hvis fraflytningen af den oprindelige lejer sker som konsekvens af en udsættelse fra boligen på grund af en overtrædelse af afdelingens husorden. I denne situation afgør parterne i fællesskab, om der kan ske en ny anvisning ud fra hensyn til beboerne i afdelingen og kommunens behov for at finde boligløsninger til målgruppen for boligsocial anvisning. Der skal være fælles bevidsthed om, at der kan være behov for ikke at genanvise til en sådan bolig, selv om kommunen derved mister muligheden for at yde tilskud til en anvist borger.
<p>b. Udslusningsboliger</p> <p>Rammeaftalen pkt. 8.5.1 og bilag 10</p>	<p>Rammeaftalen giver mulighed for at etablere i alt 200 udslusningsboliger pr. år. Målgruppen er borgere, der opfylder Københavns Kommunes boligsociale kriterier, og hvor kommunen vurderer, at borgeren kan forbedre sit indtægtsgrundlag i løbet af to til fem år. Socialforvaltningen støtter borgerne med henblik på at opnå dette formål og følger løbende op i forhold til, om målet nås.</p> <p>Udslusningsboliger kan etableres i boliger, som Socialforvaltningen får stillet til rådighed</p>

	<p>dighed for boligsocial anvisning</p> <p>Hvis kommunen i tilskudsperioden vurderer, at formålet med tildelingen af boligen ikke opnås, fx pga. manglende overholdelse af husorden og lign. har kommunen mulighed for at bede boligorganisationen om at opsig en anvist lejer. Forudsætningen for opsigelsen er, at kommunen pr. opsigelsesdatoen stiller en anden boligløsning til rådighed for borgeren.</p>
<p>4. Deleboliger til flygtninge</p> <p><i>LFB er i 2024 tildelt en kvote på 0 deleboliger.</i></p> <p><i>Rammeaftalen pkt. 8.5.3</i></p>	<p>Deleboliger til flygtninge udpeges blandt de boliger, som kommunen får stillet til rådighed for boligsocial anvisning på afdelingstrappens trin 1. Deleboligkonceptet giver mulighed for, at enlige flygtninge kan dele en almen familiebolig. De anviste får eget værelse men deles om fælles faciliteter som køkken og bad.</p> <p>Kommunen og BL 1. kreds laver årligt i fællesskab en fordeling af de 50 forventede pladser for organisationer med boligafdelinger på trin 1. Fordelingen laves af Udlejningsgruppen, og sker på baggrund af foregående års tal for anviste boliger pr. organisation og forelægges for Samarbejdsforum. Kvoten for 2024 er fastlagt på et møde i Udlejningsgruppen den 6. juni 2024. Fordelingen vedlægges som bilag 5 til nærværende aftale.</p> <p>Kommunen kan til deleboliger anvise:</p> <ol style="list-style-type: none"> Enlige flygtninge Flygtninge, der har mulighed for familiesammenføring, når kommunen samtidig erklærer at finde en anden bolig, når og hvis familiesammenføring opnås. <p>Det er en forudsætning for brugen af deleboliger til flygtninge, at Københavns Kommune yder en særlig støtte ift. at opbygge fællesskabet i Deleboligen og forebygge konflikter både internt i Deleboligen og i forhold til omgivelserne. Flygtninge i Delebolig modtager desuden det integrationsprogram, der er vedlagt Rammeaftalen med BL som bilag 8.</p>
<p>Deleboliger til unge</p> <p>Rammeaftalen pkt. 9</p>	Ikke relevant.
<p>III. Fleksibel udlejning af familieboliger iht. almenboliglovens § 60</p> <ol style="list-style-type: none"> Risikozonen De "almindelige" fleksible kriterier (A- og B- kriterier) Skærpede fleksible kriterier Andelen af fleksibel udlejning på afdelingstrappens trin 1. Fortrinsret for børnefamilier Intern oprykning m.v. 	
<p>1. Risikozonen</p> <p>Bilag 17 til Rammeaftalen</p>	<p>For at kunne vurdere afdelingernes udsathed fastlægger Udlejningsaftalen en særlig risikozone, som er defineret med baggrund i kommunens analyser af, hvordan områderne vil udvikle sig i forskellige scenarier.</p> <p>Risikozonen fastlægges årligt, og er som udgangspunkt defineret ved en afstand til de statslige kriterier for udpegning af udsatte boligområder på 5 % - i forhold til ledighedskriteriet dog 5 procentpoint - eller 10 personer (på områdeniveau er det relevant at se på antallet af personer for at opfange en udvikling i forhold til dømt-kriteriet, hvor ganske få personer kan være udslagsgivende).</p> <p>På områdetrappen, viser risikozonen, hvor tæt et boligområde er på en statslig udpegning som udsat boligområde, og hvilke af de fire socioøkonomiske kriterier for udpegning af udsatte boligområder, som området konkret er udfordret på. Det har betydning for, hvilke af de skærpede fleksible kriterier om dømt, uddannelse og indkomst, der skal opfyldes i forebyggelsesområder på områdetrappens trin 1, samt om beskæftigelseskriteriet, som er obligatorisk, skal skærpes.</p>

<p>2. De "almindelige" fleksible kriterier (A- og B kriterier)</p> <p>Anvendelse: uden for udsatte boligområder og forebyggelsesområder</p> <p>samt</p> <p>i forebyggelsesområder, der ikke er konkret udfordret på beskæftigelse (nøgletal udenfor risikozonen, jf. ovenfor).</p> <p>Opfyldes af: den boligsøgende på ventelisten, eller dennes evt. ægtefælle/samlever gennem to år.</p> <p>Rammeaftalen pkt. 5.2.3</p>	Temaer:	Grupper:
	A.1 Personer i fast arbejde og hermed sidestillede seniorer	<p>Fortrinsret for ansøgere på boligorganisationens venteliste, der kan dokumentere, at de eller deres ægtefælle/samlevende har fast arbejde.</p> <p>Seniorer, der er fyldt 65 år, samt yngre personer, som modtager efterløn eller alderspension, sidestilles hermed. Definitionen af alderspension fremgår af bilag 2.</p>
	A.2 Unge under uddannelse	Fortrinsret for unge ansøgere på ventelisten, der kan dokumentere, at de selv eller deres samlever/ægtefælle er under uddannelse.
	B.1 Personer med behov for en bolig ifm. skilsmisse/samlivsophævelse m.v.	Fortrinsret for ansøgere på ventelisten, bosat i København, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt parforhold har behov for hurtigt at få en ny bolig, kan gives fortrinsret til en bolig i indtil et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse.
<p>Indbyrdes prioritering af de fleksible kriterier m.v.:</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 B.1-kriteriet. 		
<p>3. Skærpede fleksible kriterier</p> <p>Anvendelse: i udsatte boligområder (alle fire kriterier)</p> <p>samt</p> <p>i forebyggelsesområder (relevante kriterier, som spejler områdets udfordringer/nøgletal indenfor risikozonen)</p> <p>Opfyldes af: Den boligsøgende, som er opnoteret på ventelisten, og øvrige personer i den relevante aldersgruppe, som i forbindelse med overtagelsen planlægger at flytte ind i boligen eller reelt flytter ind.</p> <p>Rammeaftalen pkt. 5.2.4</p> <p>Bilag 4 til Rammeaftalen</p>	<p>De skærpede fleksible kriterier skal forebygge, at områderne udpeges/genudpeges som udsatte boligområder.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I arbejde eller uddannelse Alle kommende beboere i aldersgruppen 18 – 64 år er enten i beskæftigelse eller under uddannelse. 2. Krav til uddannelsesniveau Alle kommende beboere 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. 3. Krav til indtægtsniveau 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 2024 kr. 22.831 kr. pr. måned. 4. Ingen domme for utryghedsskabende kriminalitet Ingen husstandsmedlemmer er indenfor indeværende og de forudgående to kalenderår dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer. <p>Uddybning af kriterier og fortolkningsbidrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> De fælles kriterier og fortolkningsbidrag er uddybet i Bilag 2. 	

<p>4. Andelen af fleksibel udlejning på afdelingstrappens trin 1</p> <p><i>De valgte udlejningsmodeller er illustreret i bilag 1.</i></p> <p>Rammeaftalen pkt. III.2</p>	<p>De fælles rammer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Max. Flexibel udlejning 3/9. • Max. 2/9 efter A-kriterier 	<p>Lokal udmøntning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2/9 efter A-kriterier, A.1 og A.2 • 1/9 efter B.1-kriteriet
<p>5. Fortrinsret for Børnefamilier</p> <p>Rammeaftalen pkt. IX</p> <p>Bilag 4 til Rammeaftalen</p>	<p>Par og enlige med børn har fortrinsret til 4-rumsboliger.</p>	
<p>6. Intern oprykning m.v.</p> <p>Rammeaftale afsnit 6 og bilag 4</p>	<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, idet der er aftalt en videre adgang til intern oprykning efter følgende principper:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. Boligsøgende, som søger en bolig i en anden afdeling via oprykningssretten, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne ansøgere, hvis den boligafdeling, de ønsker at flytte ind i, er indplaceret på områdetrappen eller afdelingstrappens trin 3 eller 4. 	
<p>IV. Genhusning i forbindelse med byfornyelsen</p>		
<p>Hver 9. ledige familiebolig</p> <p>Rammeaftalen pkt. 12.1</p>	<p>Borgerrepræsentationen har besluttet, at almene boligorganisationer og ejere af private udlejningsejendomme (med mindst seks beboelseslejligheder) skal stille indtil hver tredje ledige lejlighed til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelsen. Bestemmelsen er i København sat i kraft i otte udvalgte bydele. I forhold til de almene boligorganisationer er det aftalt, at boligorganisationerne leverer boliger til formålet inden for en ramme på hver niende bolig i alle bydele, idet den præcise levetid har varieret over tid.</p> <p>Der er i øjeblikket behov for færre boliger til genhusning i forbindelse med byfornyelsen. Derfor er det aftalt, at der som et forsøg kan disponeres på anden vis over den niendedel af de ledige familieboliger, som er reserveret til byfornyelsesgenhusningen, jf. afdelingstrappens bestemmelser om ekstra boliger til boligsocial anvisning som kompensation for, at særboliger og deleboliger for unge udfases.</p> <p>Der indgås en samarbejdsaftale mellem Byfornyelsen og den boligsociale anvisning, som sikrer, at Byfornyelsen opnår rådighed over det fornødne antal boliger, når behovet opstår i løbet af aftaleperioden. Der gøres status i forbindelse med midtvejsevalueringen i 2025 med henblik på at vurdere, om aftalen har fungeret tilfredsstillende for begge parter og dermed kan fastholdes aftaleperioden ud.</p>	
<p>V. Fælles anvisning til ungdomsboliger</p>		
<p>Aftale med enten CIU eller KKIK</p>	<p>Lægeforeningens Boliger har noteret sig hensigtserklæringen om fælles anvisning til ungdomsboliger i den generelle udlejningsaftale, men ønsker ikke at indgå aftale herom, da boligorganisationen kun har 7 ungdomsboliger.</p>	

VI. Ophør af aftale om ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger og evt. aftale om tilbagemærkning**Ændring af aftaler om ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger**

Rammeaftalen pkt. 10

Ikke relevant.

VII. Information:**Til boligsøgende**

Boligorganisationerne er forpligtede til at orientere de involverede afdelingsbestyrelser samt de boligsøgende, der er skrevet på venteliste, om aftalen.

VIII. 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 boliglejemaal skal registreres med angivelse af boligorganisation, boligafdeling (navn og nummer), boligtype og et lejemaalsnummer, der entydigt identificerer lejemalet. Oplysninger om ændret anvendelse af de enkelte lejemaal herunder som følge af lejlighedssammenlægninger, ommærkning, nedlæggelse af lejemaal m.v. skal ligeledes noteres.
- Boligorganisationen indberetter oplysninger om udlejede lejemaal til Teknik- og Miljøforvaltningen, 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 nøgletalmålinger:

- 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.
- Endelig evaluering iværksættes senest et år før aftalens udløb i regi af Samarbejdsforum.

For Københavns Kommune iht.
Borgerrepræsentationens beslutning i
mødet den 14. december 2023

København, den 15/11-24

Mette Hoffmann
v/FA09
Stationsparken 24, 2. th
2600 Glostrup

København, den 13.11.2024

Tine Engelbrechtsen
Chefkonsulent
Område for Almene Boliger
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

København, den 15.11.2024



Signe Kempff-Thestrup

Områdechef

Bolig- og Beskæftigelsesenheden

Socialforvaltningen

Borgercenter Voksne

Vibevej 9, 2. sal

2400 København NV

Bilag til Udlejningsaftalen:

1. Lokal udmøntning af trappetrinsmodellen for Lægeforeningens Boliger
- Bilaget opdateres løbende ifm. med nye statslige områdeudpegninger m.v.
2. Fælles rammer for fleksibel udlejning
3. Vejledning om indberetning af udlejninger
4. Arbejdsgang vedr. registrering af handicapindretning
5. Fordeling af deleboliger til flygtninge 2024