

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

(J.nr.2019-0140951-2)

Aftalens parter:	<i>Lægeforeningens Boliger</i> <i>Kontaktperson:</i> Mette Hoffmann <i>Direkte telefon:</i> 6027 7474 <i>E-mail:</i> mho@fa09.dk
	Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune <i>Kontaktperson:</i> Tine Engelbrechtsen <i>Direkte tlf:</i> 2159 3526 <i>E-mail:</i> tineng@kk.dk
	Socialforvaltningen i Københavns Kommune <i>Kontaktperson:</i> Susan Fiil Præstegaard <i>Direkte tlf:</i> 51 70 71 55 <i>E-mail:</i> PA07@kk.dk
Aftaleperiode:	1.8. 2019 – 1. 7. 2023
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 1.7.2019 – 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.
Formål:	Aftalen afbalancerer fire 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.• Ingen udsatte boligområder i København
Omfattede boligafdelinger	Afdelingerne er oplistet i Bilag 1 .
Succeskriterier:	<ul style="list-style-type: none">• Afdelingerne kan tiltrække boligsøgende, som opfylder de fleksible kriterier.• Færre røde, orange og gule områder• 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.• Boliger til boligsocial anvisning matcher målgruppens betalingsevne.

Aftalens indhold:	
I. Kommunens anvisningsret i.h.t. almenboliglovens § 59 stk. 1 - 3.	
A. Boligafdelinger i områder med særlige områdekarakteristika: ikke relevant	
B. Boligafdelinger <i>udenfor</i> områderne med særlige områdekarakteristika: - Boligafdelinger udenfor røde, orange og gule områder	
1. Boligafdelinger, hvor familieboliger er den primære boligtype	<p>Alle familieboligafdelinger er ved aftaleperiodens begyndelse inddelt i tre kategorier på grundlag af kommunens nøgletalsmåling ultimo 2017:</p> <p>40 plus - Boligafdelinger</p> <ul style="list-style-type: none"> • Friholdes for anvisning – gælder også evt. ungdomsboliger i afdelingen. <p>35 - 40 % - Boligafdelinger</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2/9 anvisning til både familie- og ungdomsboliger. <p>35 minus % - Boligafdelinger</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 35 minus %.</p> <p>Kategoriseringen af hver enkelt boligafdeling ved aftaleindgåelsen på grundlag af kommunale nøgletal ultimo 2017 fremgår af Bilag 1, afsnit I A.</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>
2. Ungdomsboliger i boligafdelinger, som udelukkende eller primært består af ungdomsboliger.	Ikke relevant
3. Ungdomsboliger etableret ved ommærkning af ældreboliger	Ikke relevant
4. Udsættelse af ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger	Ikke relevant
5. Boliger der for kommunen er indrettet til borgere med fysiske handicap	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.

6. Ældre særftaler om anvisning, som ønskes opretholdt	Ikke relevant
C. Særboliger - boliger med 100 % anvisningsret, jf. Bilag 1, afsnit IV A	
1. Særboliger med 100 % anvisningsret i aftaleperioden - særboliger leveret i.h.t. Udlejningsaftalen fra 2006	Ikke relevant
2. Særboliger med 100 % anvisningsret indtil vilkår herom frafalder a) opført med finansiering fra Socialforvaltningen <i>eller</i> b) opført med statsstøtte, jf. Bekendtgørelse nr. 403 af 21.04.2016 om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge	Ikke relevant
3. Særboliger med 100 % anvisningsret i fire år fra ibrugtagning - Små billige boliger i nybyggerier, der er målrettet til boligsocial anvisning.	Ikke relevant
D. Deleboliger	
Deleboligkonceptet <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 anvise 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 anvise: <ol style="list-style-type: none"> Unge i målgruppen for boligsocial anvisning, som er i stand til at bo sammen, og som er på vej i uddannelse eller beskæftigelse Enlige flygtninge Flygtninge, der har mulighed for familiesammenføring, når kommunen samtidig erklærer at finde en anden bolig, når og hvis familiesammenføring opnås. 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.

II. Fleksibel udlejning § 60

- kun familieboliger:

1. Fleksible kriterier udenfor røde, orange og gule områder	Temaer:	Grupper:
	A.1 Arbejdsmarkeds-tilknytning	Fortrinsret for ansøgere på boligorganisationens venteliste, der kan dokumentere, at de eller deres ægtefælle/samlevende har fast arbejde.
	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 Seniorer	Fortrinsret for ansøgere på ventelisten, som er over 62 år, og frigiver en anden bolig i kommunen.
	B.2 Skilsmisse/Samlivsophævelse	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.
Uddybning af kriterier og fortolkningsbidrag: <ul style="list-style-type: none">• De fælles kriterier og fortolkningsbidrag er uddybet i Bilag 2. Indbyrdes prioritering af de fleksible kriterier: <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. Skærpede fleksible kriterier i røde, orange og gule områder	Ikke relevant	
3. Andelen af fleksibel udlejning på trin 1 <i>De valgte udlejningsmodeller er illustreret i bilag 1, afsnit II C.</i>	De fælles rammer: 35 minus <ul style="list-style-type: none">• Fleksibel udlejning 3/9.	Lokal udmøntning: 3/9
3. Fortrinsret for Børnefamilier	Ingen	

4. Intern oprykning m.v.	<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 oprykningensretten, 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.
III. Familieboligbofællesskaber	
Udlejning af familieboligbofællesskaber m.v.	Ikke relevant
IV. Genhusning i forbindelse med byfornyelsen	
Hver 9. ledige familiebolig	<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>Trin 2: 35-40 %</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fleksible A-kriterier. <p>35 minus %</p> <ul style="list-style-type: none"> • Almindelig ventelisteudlejning.
V. Fælles anvisning til ungdomsboliger	
Aftale med enten CIU eller KKIK	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.
VI. Information:	
Til boligsøgende	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

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 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 en gang i kvartalet oplysninger om udlejede lejemaal 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 fireårs periode.

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

København, den 14-10-2019

Jens Corfitzen

Jens Corfitzen, formand
Lægeforeningens Boliger
v/ Fa09
Stationsparken 24, 2. th
2600 Glostrup

København, den 31.10. 2019

Tine Engelbrechtsen

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

København, den 14-10-2019.

Peter B. Jørgensen

Peter B. Jørgensen, næstformand
Lægeforeningens Boliger
v/ Fa09
Stationsparken 24, 2. th
2600 Glostrup

København, den 6/11-19

Susan Fiil Præstegaard

Susan Fiil Præstegaard
Socialforvaltningen
Bernstorffsgade 17
1592 København V



Bilag 1. til udlejningsaftale med LFB

Lokal udmøntning af "trappetrinsmodellen" for Lægeforeningens Boliger

2. juli 2019

Indhold

I. Familieboligafdelinger kategoriseret på afdelingsniveau	2
A. Trin 1 – udlejningshjul for 35 minus-afdelinger	
1. Boligafdelinger generelt med fuld boligsocial anvisning:	

Sagsnr.
2019-0140951

Dokumentnr.
2019-0140951-2

Sagsbehandler
Tine Engelbrechtsen

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:

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

35 minus - afdelinger		Boligafdelinger udenfor røde, orange og gule områder				kategori ved afslutning af			
Obs	seleksionsnavn	afdelingsnr	afdelingsnavn	F-boliger i alt	beboede F-boliger 31.12.2017	beboere i F-boliger 31.12.2017	kategori ved afslutning af 1.7.2018 (statistiske lister 2018 og data ultimo 2017)	Trin	antal afd
Trin 1: 35 minus afdelinger									
	290 444LFB	1	Nyborggade	272	269	386	35 minus afdeling	1	1
	291 444LFB	2	Sionsgade	116	115	206	35 minus afdeling	1	1
					384				2