

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 17. juni 2024, kl. 16.00 Teams møde

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Pernille Høholt-Larsen, Jeanette Staudorf, Bjarne Krohn, Frank Sass, Mogens Hansen og Lise Buhelt

Afbud: Ellen Højgaard Jensen, Tine Lange, Gertie Elleby, Bjørn Olsen

Administrationen: Kundechef Louise Lind (referent), specialkonsulent Gry Abrahamsen, udlejningschef Louise Rasmussen og chefkonsulent Ragavan Rudran

Indholdsfortegnelse

1. Udlejningsaftale 2024 – 2027 med Københavns Kommune	2
--	---

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Udlejningsaftale med Samvirkende Boligselskaber 2024 - 2027	8
Bilag 2: - Bilag 1 til udlejningsaftalen – afdelingernes indplacering.....	8
Bilag 3: - Bilag 2 til de individuelle udlejningsaftaler	8

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

1. Udlejningsaftale 2024 – 2027 med Københavns Kommune

Udlejningsaftalen 2024 - 2027 er forhandlet på plads mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds. Aftalen skal udmøntes i en individuel aftale med de enkelte boligorganisationer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter;

- at den individuelle aftale for SAB i sin helhed godkendes og underskrives

1.1 Fleksibel udlejning og skærpede fleksible kriterier

- at prioriteringen mellem de fleksible kriterier A1; fast arbejde og seniorer og A2; unge under uddannelse drøftes og beslutes. I aftalen for 2019-2023 var prioriteringen 50/50.
- at afdelinger indplaceret på områdetrappettrin 1;
- udlejes efter fleksible A-kriterier, A1 og A2, prioriteres efter foranstående beslutning. Hvis nøgletal indikerer et behov for skærpede krav, udlejes boligerne med krav herom.
- at afdelinger indplaceret på afdelingstrappettrin 1;
- 2/9 udlejes efter de fleksible A-kriterier, A1 og A 2, som prioriteres efter foranstående beslutning. 1/9 udlejes efter det fleksible B-kriterie.
- at afdelinger indplaceret på afdelingstrappettrin 2-4 udlejes efter de fleksible A-kriterier, A1 og A2, som prioriteres efter foranstående beslutning.

1.2 Oprykningsret – intern venteliste

Intern oprykningsret i egen afdeling – område- og afdelingstrappen

- at de fleksible- eller skærpede kriterier ikke skal opfyldes ved intern flytning i egen afdeling.
- Intern oprykningsret mellem boligafdelinger
- at boligsøgende, som søger en bolig i en anden afdeling via oprykningsretten, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne ansøgere, hvis afdelingen er placeret på områdetrappen eller afdelingstrappettrin 3 eller 4.
- Oprykningsret i udlejningsområdet Tingbjerg/Utterslevhuse
- at aftalen om oprykningsretten indenfor fælles udlejningsområde i Tingbjerg/Utterslevhuse videreføres fra aftalen for 2019-2023

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Indstilling forsat

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter;

1.3 Tilbagemærkning af ungdomsboliger

- at små familieboliger, der er ommærket til ungdomsboliger, fastholdes som ungdomsboliger.

1.4 Førstegangsudlejning efter sammenlægning af boliger i forbindelse med helhedsplaner

- at aftalen om førstegangsudlejning af boliger, der er blevet sammenlagt i forbindelse med en helhedsplan videreføres fra aftalen 2019-2023.

Sagsfremstilling

Siden 2006 har de enkelte boligorganisationer og Københavns Kommune indgået fireårige udlejningsaftaler med det formål at fremme en bred beboersammensætning gennem retningslinjer for kommunal anvisning og fleksibel udlejning.

Den nye aftale indfører som noget nyt et mere nuanceret og finmasket syn på de enkelte boligafdelinger og beboersammensætningen ved at anvende de socioøkonomiske indikatorer fra parallelsamfundslovgivningen på afdelingsniveau. Det sker med det formål at sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning, hvor det samtidigt sikres at den kommunale anvisning begrænses i de boligafdelinger med mange kommunale anviste og boligsociale udfordringer. Det afspejler samtidig SAB's tilgang til data i selskabets sociale screening af boligafdelingerne fra 2022.

Alle afdelingerne i de enkelte boligorganisationer er efter et solidt datagrundlag blevet inddelt på en områdetrappe eller afdelingstrappe.

Områdetrappen er gældende for de afdelinger/boligområder, der er udpeget på de statslige lister som forebyggelsesområde eller udsat boligområde.

Afdelingstrappen gælder for alle andre afdelinger, som ikke er omfattet af en statslig udpegning. Afdelingstrappen har fire trin, hvor indplaceringen udtrykker afdelingernes relative udsathed og behov for at styrke beboersammensætningen. Indplaceringen er baseret på de socioøkonomiske nøgletal sammen med data på andelen af boliger, der bebos af anviste beboere.

1.1 Fleksibel udlejning og boligsocial anvisning

Indplaceringen af familieboligafdelingerne på hhv. afdelingstrapperne og områdetrapperne har betydning for andelen af fleksibel udlejning og boligsocial anvisning.

Områdetrappetrin

Trin 1 udgør afdelinger/boligområder, som er på listen over forebyggelsesområde. I disse afdelinger er der op til 3/9 kommunal anvisning og den fleksible udlejning udgør 6/9 efter A-

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

kriterierne, dog anvendes skærpede kriterier i det omfang det er relevant for det enkelte område og de socioøkonomiske nøgletal.

Trin 2 udgør afdelinger/boligområder udpeget som udsat boligområde, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder. I disse afdelinger er der ingen kommunal anvisning. Alle ledige boliger udlejes efter de skærpede fleksible kriterier.

De skærpede udlejningskriterier udgør kriterierne for udpegning af udsatte boligområder, som måles på beskæftigelse eller under uddannelse, straffeattest, uddannelsesniveau samt den gennemsnitlige bruttoindkomst.

SAB har ved aftalens indgåelse ingen afdelinger eller boligområder udpeget som udsat boligområde, og derved afdelinger indplaceret på områdetrappetrin 2. SAB har ved aftalens indgåelse boligafdelinger, som er omfattet af en udviklingsplan og derved friholdt for boligsocial anvisning men skærpede kriterier skal opfyldes ved udlejning til ventelisten.

Årlige justeringer på områdetrapperne

Udpegninger på områdetrappen revideres årligt med udgangspunkt i de statslige lister over udsatte boligområder og forebyggelsesområder, som offentliggøres hvert år den 1. december.

Afdelingstrappetrin

Trappetrin 1

Afdelinger indplaceret på trin 1 er familieboligafdelinger som ikke er i risiko for at blive udpeget som udsat boligområde eller hvor færre end 20% af boligerne er anvist af kommunen. I disse afdelinger er der kommunal anvisning til 3/9+1/9.

Der er mulighed for fleksibel udlejning efter A-kriterierne *A1, fast arbejde eller seniorer og A2, personer under uddannelse* op til 2/9.

1/9 af boligerne kan udlejes efter B-kriteriet, skilsmisse/samlivsophævelse.

Trappetrin 2

Afdelinger indplaceret på trin 2 er familieboligafdelinger, hvor der er et moderat behov for at tilflyttere positivt påvirker de socioøkonomiske nøgletal. I disse afdelinger er der kommunal anvisning op til 3/9, dog fra 2026 3/9+1/18 og den fleksible udlejning efter A-kriterierne udgør 4/9.

SAB har ved aftalens indgåelse ingen afdelinger indplaceret på trappetrin 2.

Beskyttelsesmekanisme for udpegede afdelinger på trin 1 – 2

For udpegede afdelinger på trin 1 gælder, at den 4. bolig, som skal gå til bolig social anvisning, kan udlejes til den almindelige venteliste, hvis kommunal anvisning har været realiseret ved de første tre leverede boliger til kommunen.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

For øvrige afdelinger på trin 1 gælder, hvis en konkret afdeling i et kalenderår har realiseret mere end hver 3. ledige bolig til kommunal anvisning, fritages afdelingen det efterfølgende år fra at modtage en ekstra anvisning.

For udpegede afdelinger på trin 2 gælder, at afdelingerne friholdes for 1/18 ekstra bolig til kommunal anvisning.

Udpegede afdelinger fremgår af bilag 2, afsnit II pkt. D nr. 2.

Trappetrin 3

På trin 3 er familieboligafdelingerne, hvis socioøkonomiske nøgletal og andelen af kommunal anvisning indikerer, at der er behov for en intensiv indsats. I disse afdelinger er der kommunal anvisning op til 2/9, dog fra 2026 2/9+1/18 og den fleksible udlejning efter A-kriterierne udgør 6/9+1/9, dog fra 2026 6/9+1/18.

Trappetrin 4

Afdelinger indplaceret på trin 4 er familieboligafdelinger, som opfylder mindst to af kriterierne for udpegning af udsatte boligområder, og som ville være udpeget som udsatte, hvis de havde haft flere end 1.000 beboere og hvor andelen af kommunal anvisning er høj. I disse afdelinger er der kommunal anvisning op til 1/9+1/18 og den fleksible udlejning efter A-kriterierne udgør 7/9+1/18.

Afdelingernes indplaceringer på trinene fremgår af bilag 2.

Genhusning i forbindelse med byfornyelsen

Der er behov for færre boliger til genhusning til Byfornyelsen i København. Derfor disponeres der, som forsøg, på anden vis over den 1/9 af de ledige familieboliger, som er reserveret til byfornyelsesgenhusningen. Dette kommer til udtryk på afdelingstrappetrinene ved +1/9 eller +1/18.

Særboliger

Særboligordningen, der blev indført i udlejningsaftalerne i 2007, vil blive udfaset fra 2024, hvor udfasningen af særboligerne starter på afdelingstrappetrin 4. Særboligerne vil herefter blive udlejet efter den gældende udlejningsaftale og følge de øvrige familieboliger i udlejningshjulet.

1.2 Oprykkningsret – intern venteliste

Intern venteliste i egen afdeling

Ved oprykkningsret i egen afdeling gælder, at boligorganisationen kan beslutte, at boligsøgende ved intern oprykning i egen afdeling skal opfylde fleksible kriterier i samme omfang som boligsøgende på den almindelige venteliste. Dette gør sig gældende for afdelinger på både områdetrappen og afdelingstrappen.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Intern venteliste i boligorganisationen

Oprykning retten mellem boligafdelinger på afdelingstrappen kan suspenderes helt eller delvist.

Ved delvis suspension forstås, at en boligsøgende, som afgiver en bolig fra en anden afdeling i samme boligorganisation, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som ansøgere fra den eksterne venteliste.

Ved fuld suspension forstås, at oprykning retten sættes ud af kraft og boligen går direkte til den eksterne venteliste hver gang.

For at understøtte en positiv udvikling i sårbare afdelinger på trappetrin 3 og 4 skal udlejningsaftalen indeholde bestemmelser om hel eller delvis suspension af oprykning retten mellem boligafdelinger. Tilsvarende krav kan aftales for afdelinger indplaceret på trappetrin 1 og 2.

I afdelinger indplaceret på områdetrappen skal en boligsøgende fra en anden afdeling i boligorganisationen uden for samme område opfylde de fleksible- eller skærpede kriterier, på lige fod med eksterne ansøgere.

Boliger inden for fælles udlejningsområde

Der er defineret følgende fælles udlejningsområde.

Tingbjerg/Utterslevhuse:

- 30-26 SAB Tingbjerg I
- 30-28 SAB Tingbjerg II
- 30-29 SAB Tingbjerg III
- 30-30 SAB Tingbjerg IV
- 30-31 SAB Tingbjerg V
- 30-40 SAB Utterslevhuse

I det fælles udlejningsområde suspenderes oprykning retten i egen afdeling. Oprykning retten erstattes af en fortrinsret for nuværende beboere i området (fleksibel udlejning). Det betyder, at beboere, som frigiver en bolig i området, gives fortrinsret til andre boliger i området forud for andre boligsøgende, herunder interne ansøgere, der bor i boligafdelinger indenfor organisationen (men udenfor boligområdet) og eksterne ansøgere.

Hvis flere beboere ønsker og opfylder betingelserne for at rykke indenfor boligområdet, afgør ancienniteten på ventelisten, hvem der får boligen.

Fortrinsretten indenfor det fælles udlejningsområde er ikke betinget af, at den boligsøgende opfylder de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne. Dette er en forudsætning for at udviklingsplanen for området kan gennemføres.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

1.3 Tilbagemærkning af ungdomsboliger

Tilbage i 2003-2005 blev der indgået en aftale med Københavns Kommune om ommærkning af 390 små familieboliger til ungdomsboliger. Grundet stigende efterspørgsel på små billige boliger, er det muligt at tidligere ommærkede familieboliger kan tilbagemærkes og ved ledighed igen udlejes som familieboliger.

1.4 Førstegangsudlejning efter en helhedsplan, hvor boligsammensætningen er ændret efter endt renovering

I afdelinger, hvor der i forbindelse med større renoveringssager sammenlægges små boliger til store boliger, tilbydes den sammenlagte bolig til den af de to eksisterende lejere efter anciennitet. Hvis ingen af de to lejere ønsker den store sammenlagte lejlighed, og den ikke skal anvendes til permanent genhusning, vil lejligheden blive udlejet efter det almindelige udlejningshjul, jf. bilag 1.

Ved førstegangsudlejningen tilbydes de sammenlagte boliger, som ifølge udlejningshjulet skal udlejes efter venteliste/fleksibel udlejning, interne før eksterne, idet rækkefølgen bliver således:

- Intern i afdelingen
- Intern i boligorganisationen (mellem afdelinger)
- Intern i KAB-fællesskabet (mellem afdelinger)
- Ekstern venteliste

Interne ansøgere fra andre afdelinger i boligorganisationen/KAB-fællesskabet skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne ansøgere.

Midtvejsevaluering

De socioøkonomiske nøgletal og anvisningsdata genberegnes midtvejs i aftaleperioden. Dette vil ske efter nøgletallene pr. 1. december 2025, hvorefter der kan ske en omplacering afdelingstrappen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Det videre forløb

Udlejningsaftalen træder i kraft, når den er godkendt og underskrevet af både SAB og Københavns Kommune.

Kommunikation

Når aftalen er endelig, vil den blive tilgængelig for beboere og boligsøgende på KAB's hjemmeside og Mit KAB.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Bilag

Bilag 1: Udlejningsaftale med Samvirkende Boligselskaber 2024 - 2027

Bilag 2: - Bilag 1 til udlejningsaftalen – afdelingernes indplacering

Bilag 3: - Bilag 2 til de individuelle udlejningsaftaler

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den samlede udlejningsaftale herunder:

at prioriteringen mellem de fleksible kriterier A1; fast arbejde og seniorer og A2; unge under uddannelse fastsættes til 75 / 25.

at boliger i afdelinger indplaceret på områdetrappettrin 1 udlejes efter fleksible A-kriterier, A1 og A2 og fordelingen fastsættes til 75 / 25. Hvis nøgletal indikerer et behov for skærpede krav, udlejes boligerne med krav herom.

at for afdelinger indplaceret på afdelingstrappettrin 1 udlejes 2/9 efter de fleksible A-kriterier, A1 og A 2 fastsættes til 75 / 25. 1/9 udlejes efter det fleksible B-kriterie.

at afdelinger indplaceret på afdelingstrappettrin 2-4 udlejes efter de fleksible A-kriterier, A1 og A2 og fordelingen fastsættes til 75 / 25.

at de fleksible- eller skærpede kriterier ikke skal opfyldes ved intern flytning i egen afdeling.

at boligsøgende, som søger en bolig i en anden afdeling via oprykningsretten, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne ansøgere, hvis afdelingen er placeret på områdetrappen eller afdelingstrappettrin 3 eller 4.

at aftalen om oprykningsretten inden for fælles udlejningsområde i Tingbjerg/Utterslevhuse videreføres fra aftalen for 2019-2023

at små familieboliger, der er ommærket til ungdomsboliger, fastholdes som ungdomsboliger, men at der i løbet af perioden kan træffes beslutning om ommærkning på baggrund af en nærmere analyse og videre drøftelse med Københavns Kommune.

at boliger i afdelinger som i forbindelse med en helhedsplan ændrer boligsammensætning, tilbydes ved førstegangsudlejning til intern venteliste før de udlejes gennem udlejningshullet.