

Fælles ansvar for den bæredygtige, blandede by

Rammeaftale 2024-2027 om fleksibel udlejning, kommunal anvisning og byudvikling

1. Indledning

Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer arbejder sammen om at udvikle og styrke den blandede by. Parterne ønsker at sikre, at Frederiksberg er en socialt bæredygtig by, der kan inkludere og give muligheder for alle borgere. Parterne arbejder sammen med udgangspunkt i Kommunens Boligpolitik, Kommuneplanen, Arkitekturpolitik Frederiksberg, Den Boligsociale Masterplan og FN's Verdensmål for at sikre, at byen også i fremtiden er både socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtig.

Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer vil gerne bidrage til en socialt bæredygtig by, hvor alle boligområder skal være attraktive steder at bo. En socialt bæredygtig by er også en blandet by, hvor der er en variation af boligtyper og ejerformer. Frederiksberg skal være en by for alle uanset indkomst og livssituation, og kommunen ønsker at sikre velfærden for udsatte borgere og byens ældre. Kommuneplanen understøtter kommunens politik om at få opført flere betalbare boliger, herunder særligt almene boliger. Kommunalbestyrelsen satte med det boligpolitiske udspil "Udbygning af den blandede by" et mål om at få opført 400 nye almene boliger frem mod 2030 (eksklusive plejeboliger). Desuden ønskes det at opføre 200 boliger som boligudbygning i eksisterende boligafdelinger. Dette mål kan kun opnås gennem et tæt samarbejde mellem kommunen og de almene boligorganisationer på Frederiksberg.

Parterne er enige om, at den almene boligsektor bidrager til Frederiksbergs sociale bæredygtighed ved at tilbyde betalbare boliger til en mangfoldighed af Frederiksberg-borgere med en almindelig eller lav indkomst. Med reformen af hjemløseområdet med virkning fra 2023 er der ekstra fokus på at tilvejebringe betalbare boliger til borgere i hjemløshed, ligesom der i 2022-2023 har været en ekstra indsats for at tilvejebringe boliger til ukrainske flygtninge. Den almene boligsektor og kommunen samarbejder om at tilvejebringe boliger til sårbare grupper gennem den boligsociale anvisning og samarbejder gennem konkrete aftaler mellem kommunen og de enkelte almene boligorganisationer om kommunal anvisning og fleksibel udlejning. Samarbejdet omfatter også indsatser for forebyggelse af udsættelser samt det boligsociale arbejde i byens sårbare boligområder.

Det fremtidige samarbejde bygger på erfaringerne fra det gode samarbejde om Rammeaftalerne for 2020-2023 og 2015-2019. I de tidligere Rammeaftaler var grundlaget for fordeling af den differentierede anvisning på de enkelte boligafdelinger baseret på tal fra Frederiksberg Kommune, der desværre ikke gav et retvisende billede af antal førtidspensionister i boligafdelingerne. I langt de fleste boligafdelinger blev det reelle antal beboere uden for arbejdsmarkedet derfor sat for lavt. Det er med Rammeaftalen 2024-2027 aftalt, at fordeling af den differentierede anvisning på de enkelte boligafdelinger sker på baggrund af data fra Landsbyggefonden. Dette betyder, at kriteriegrænserne for kategorierne for differentieret anvisning med denne aftale er ændret.

Ambitionsniveauet for forebyggelse af parallelsamfund og udsatte boligområder er uændret. Kommunen og boligorganisationerne har fokus på de nationale kriterier og målinger af de socioøkonomiske forhold i boligområderne. Parterne er enige om at forebygge udvikling af udsatte boligområder og parallelsamfund gennem en differentieret kommunal anvisning, fleksibel udlejning, boligsociale indsatser m.v. I den sammenhæng er der særlig opmærksomhed på FFB's boligafdeling Stjernen, som siden 2021 har været forebyggelsesområde.

Parternes samarbejde om den bæredygtige by understøttes gennem et tæt samspil mellem Boligforum, møderne i den administrative styregruppe og kommunens tilsyn ved de årlige styringsdialogmøder. De overordnede mål for bæredygtig byudvikling gennem nybyggeri og renovering, socialt bæredygtig by og effektiv drift af boligerne bliver fulgt op ved de årlige styringsdialogmøder. Tilsvarende bliver tværgående problemstillinger fra styringsdialogmøderne også taget op i Administrativ Styregruppe og Boligforum.

2. Formål

Aftalen er en ramme for samarbejdet mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer. Aftalen omfatter den kommunale anvisning til familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger samt fleksibel udlejning af familieboliger. Parterne er enige om, at boligområder med en varieret beboersammensætning giver en bedre social balance i boligområderne. Den fleksible udlejning og kommunens differentierede anvisning understøtter byens sociale bæredygtighed, idet de fleksible aftaler og en mere strategisk anvisning medvirker til en mere varieret beboersammensætning i boligafdelingerne, som i højere grad understøtter den blandede by og afspejler beboersammensætningen i byen som helhed.

Aftalen suppleres af konkrete anvisningsaftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation om kommunal anvisning og fleksibel udlejning i de almene familieboligafdelinger med udgangspunkt i de socioøkonomiske forhold i boligområderne, henholdsvis aftaler om kommunal anvisning til ungdomsboligafdelingerne og ældreboligafdelingerne, se bilag 5.

Aftalen afbalancerer fire overordnede ønsker i forhold til den socialt bæredygtige by:

- At sikre den blandede by gennem en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i de enkelte almene boligafdelinger og boligområder gennem differentieret anvisning og ved at give fortrinsret til ansøgere på boligorganisationernes ventelister, som opfylder de fleksible udlejningskriterier – primært personer som er enten i beskæftigelse eller under uddannelse.
- At socialt udsatte borgere kan få et tilbud om bolig inden for rimelig tid gennem parternes samarbejde om løsning af akutte boligsociale opgaver.
- At der fortsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.
- At samarbejde om at opføre nye almene boliger med henblik på at sikre et større udbud af betalbare boliger samt understøtte den sociale balance i de eksisterende afdelinger.

Aftalen beskriver også samarbejdet om, hvordan de almene boligorganisationer bidrager til den miljømæssigt og økonomisk bæredygtige by. Dette sker ud fra et overordnet mål om:

- At Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer har en gensidig forståelse og reference, og at parterne samarbejder om miljømæssig bæredygtighed og FN's Verdensmål med fokus på at bæredygtighed findes i en balance mellem økonomiske, sociale og miljømæssige hensyn.
- At det kommunale grundkapitaltilskud bringes i spil, således at nye almene boliger ud over at bidrage til den blandede by også tilfører andre kvaliteter til byen, f.eks. i form af miljømæssig bæredygtighed, tilgængelighed, og høj arkitektonisk kvalitet.
- At de almene boligorganisationer arbejder med effektiv drift af boligafdelingerne, og at dette drøftes ved de årlige styringsdialogmøder.

3. Blandet by og nybyggeri af almene boliger

Frederiksberg er og skal fortsat være en by med mangfoldighed i livsformer, hvor der er variation og balance i boligtyper og ejerformer. Målet er, at udbygge den blandede by med en større andel betalbare

boliger og at skabe bedre adgang til dem, samtidig med at Frederiksbergs mange bymæssige kvaliteter opretholdes.

Der er afsat 5 mio. kr. om året fra 2024 – 2029 til kommunal grundkapital til nye almene boliger, hvilket i alt udgør 30 mio. kr. svarende til ca. 100 almene familieboliger, og der kan søges yderligere bevilling, når der etableres samarbejder om konkrete større almene boligprojekter. Nye almene boliger skal understøtte den blandede by, byens bæredygtighed og arkitektoniske kvaliteter. Således udvikles nye almene projekter i et tæt samarbejde mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer.

Det boligpolitiske udspil "Udbygning af den blandede by" har sat et mål om at få opført de 400 nye almene boliger frem mod 2030. Her vurderes det, at 400 boliger kan tilvejebringes ved nybyggeri. På grunden ved Frederiksberg Hospital forventes således opført ca. 180 nye almene boliger, inkl. studieboliger. Det skønnes samtidig muligt ud fra den screening, der er foretaget af potentialet for boligudbygning i eksisterende almene boligafdelinger, at der kan etableres ca. 200 nye almene boliger gennem boligudbygning. I perioden for rammeaftalen 2024 – 2027 forventes igangsat nybyggeri af ca. 100 nye almene boliger.

Der er tre spor i samarbejdet om at få opført nye almene boliger:

1. Frederiksberg Kommune stiller som udgangspunkt krav om mindst 25% almene boliger i lokalplaner for nye boligområder.
2. Boligudbygning i eksisterende almene boligafdelinger. Dette kræver en god dialog med beboerne i afdelingen og et fokus på, hvordan boligudbygningen kan bibringe øget værdi for boligområdet.
3. Frederiksberg Kommune kan udbyde grunde til salg til almene boligorganisationer. Dette er primært relevant for grunden ved Frederiksberg Hospital, idet kommunen kun råder over få ejendomme.

De almene boliger er blevet screenet for potentialer for udbygning af eksisterende boligafdelinger, og der er betydeligt potentiale. Det indebærer dog først og fremmest opbakning fra beboerne i afdelingen. Frederiksberg Kommune og BL har i 2023 indledt et samarbejde om, at få afklaret, hvilke redskaber, der kan understøtte en god dialog med beboerne om boligudbygning. Det kan f.eks. være i form af et inspirationskatalog, der viser de gode eksempler samt den værdi, de nye boliger kan tilføre boligafdelingen.

Frederiksberg Kommune ønsker desuden at understøtte, at der etableres nye familieboliger på Frederiksberg samt, at boligområderne inspirerer til samvær og fællesskaber, der styrker sammenhængskraften og den sociale bæredygtighed. Herunder kan de almene boligselskaber bidrage med processer, der understøtter etableringen og udviklingen af fællesskaber i boligområderne. Kommunens undersøgelser viser, at der er et ønske blandt seniorer på Frederiksberg om at flytte i seniorbofællesskaber eller andre typer bofællesskaber på Frederiksberg.

4. Kommunal anvisning

Fordelingen af almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger opgjort på huslejeintervaller uden forbrugsudgifter fremgår af tabel 1:

Tabel 1: Antal almene familieboliger fordelt på månedlig husleje (ekskl. forbrug), 2023

	Antal almene boliger fordelt på huslejeintervaller								
	I alt	0- 3.500	3.500- 4.000	4.000- 4.500	4.500- 5.000	5.000- 6.000	6.000- 7.000	7.000- 8.000	8000 +
Familieboliger i alt	4.112	181	122	318	293	782	1134	820	462

Ungdomsboliger i alt	413	86	115	92	90	30	0	0	0
Ældreboliger i alt	1.071	0	25	42	31	157	235	257	324
Boliger i alt	5.596	267	262	452	414	969	1369	1077	786

Kilde: Dataark fra Landsbyggefonden, august 2023.

Til tallet i tabellen skal tillægges 546 almene familieboliger i den nye almene boligorganisation, Den Frederiksborgske Boligorganisation, som blev etableret i 2023 ved køb af tre ejendomme fra den private organisation Frederiksberg Boligfond. Disse ejendomme, som udgør en almen boligafdeling, er omfattet af denne Rammeaftale.

Boligorganisationerne stiller 25 pct. af de ledige almene familieboliger til rådighed for kommunal anvisning. Kommunen anviser på årsplan til ca. 50-70 almene familieboliger ud af ca. 280 ledige almene familieboliger.

Den gennemsnitlige fraflytning fra almene familieboliger var i 2020-2022 på 6,8 pct.

Parterne forventer, at der i løbet af første del af aftaleperioden 2024-2027 ibrugtages yderligere 100 almene familieboliger.

Kommunalbestyrelsen har fastsat kriterierne for boligsocial anvisning, som p.t. i uprioriteret rækkefølge er:

- Familier eller enlige med børn med helt særlige behov for støtte
- Borgere med helt særlige behov for støtte fra Frederiksberg Kommune, der bor i botilbud på herberg eller krisecenter, herunder personer, som har været udsat for vold fra en tidligere partner, og hvor Politiet eller andre relevante myndigheder vurderer, at der er behov for hemmelig adresse
- Veteraner med helt særlige behov for støtte
- Løsladte fra fængsler
- Flygtninge

De boligsocialt anviste borgere vil typisk have en begrænset betalingsevne, dvs. for en enlig person højst ca. 3.800 kr. pr. måned i husleje, plus forbrugsafgifter og el (2023-prisniveau). Af sådanne boliger er der i kommunen ved aftalens indgåelse, ifølge boligportalen danmarkbolig.dk, 258 almene familieboliger henholdsvis 199 almene ungdomsboliger.

Almene ungdomsboliger og almene ældreboliger er ligeledes omfattet af denne aftale. De almene boligorganisationer stiller 25% af de ledige ungdomsboliger til rådighed for kommunal anvisning til de borgere, som opfylder de boligsociale kriterier ovenfor, som er i aldersgruppen 18-30 år, og som har en handleplan i fht. uddannelse eller beskæftigelse. Der anvises årligt ca. 30 almene ungdomsboliger ud af ca. 120 ledige.

Til almene ældreboliger anviser kommunen 100 pct. Anvisningen til almene ældreboliger foregår efter særlige kriterier, se afsnit 4.4. samt bilag 3.

4.1. Differentieret kommunal anvisning til almene familieboliger

Differentieret kommunal anvisning og brug af fleksibel udlejning kan være med til at øge andelen af beboere med arbejdsmarkeds- eller uddannelsestilknytning med henblik på at styrke en boligafdelings socioøkonomiske profil og medvirke til skabe en socialt bæredygtig by

Det aftales, at den kommunale anvisning til de forskellige familieboligafdelinger differentieres i forhold til boligafdelingens socioøkonomiske profil. I afdelinger, hvor der er en relativt stor andel af beboere uden

tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, skal der ske en lavere grad af anvisning fra kommunen samtidig med at en større andel af de ledige boliger udlejes til beboere, der opfylder de fleksible kriterier, jf. afsnit 5.

Den kommunale anvisningsprocent fastsættes til mellem 11 og 33 procent, jf. tabel 2:

Tabel 2: Kommunal anvisning til almene familieboliger

Uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	Kategori	Kommunal anvisning (Procent af ledige boliger)
Mindre end 65 procent af beboerne har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	35+	11 pct. (1/9)
Mellem 65 og 70 procent af beboerne har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	30-35	22 pct. (2/9)
Mere end 70 procent af beboerne har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	30-	33 pct. (3/9)

Med ovenstående fordeling stiller boligorganisationerne samlet set et uændret antal boliger til rådighed for kommunal anvisning, dvs. 25 procent af de ledige boliger.

Kategorierne for anvisning fastsættes på baggrund af opgørelse af andel beboere udenfor arbejdsmarkedet i Landsbyggefondens (LBF) Beboerdata (parallelsamfund). For mindre afdelinger anvendes data fra LBF Tvillingeværktøj. De mindste boligafdelinger, som er diskretioneret i LBF's opgørelse, indplaceres som udgangspunkt i kategorien 30-, dvs. med 33 pct. anvisning.

Afdelingernes placering i kategorierne, se bilag 1.

4.2. Boligafdelinger på Boligministeriets lister for forebyggelsesområder og udsatte boligområder

Boligministeriet opgør hvert år lister over forebyggelsesområder og udsatte boligområder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder, jf. de til enhver tid gældende kriterier defineret af Boligministeriet (p.t. Social-, Bolig- og Ældreministeriet). Listerne opgøres p.t. for boligområder med 1.000 eller flere beboere.

Hvis en eller flere boligafdelinger er i risiko for at blive opført på Boligministeriets lister over udsatte boligområder, vil kommunen og den pågældende boligorganisation drøfte status og i givet fald aftale konkrete indsatser. Herunder vil anvisningen blive tilpasset, ligesom der fra boligorganisationens side samtidigt vil blive taget ekstraordinære skridt med henblik på at sikre det aftalte niveau for fleksibel udlejning.

FFB's boligafdeling Stjernen kom i forbindelse med opgørelsen i 2021 på listen over forebyggelsesområder.

Kommunen og boligorganisationerne vil ligeledes løbende følge med i udviklingen i de øvrige større og mindre boligområder og aftale evt. indsatser, jf. afsnit 6 nedenfor om det boligsociale perspektiv.

Kommunen vil særligt ved anvisning til afdelinger med 11 pct. anvisning have fokus på at anvise borgere, som er i arbejde eller under uddannelse, eller som har perspektiv for dette inden for de nærmeste 2 år.

4.3. Proces for anvisning af almene familieboliger og ungdomsboliger

Boligorganisationen fremsender oplysning om ledige boliger til kommunal anvisning senest 3 arbejdsdage efter, at boligorganisationen har modtaget opsigelse af lejemålet. Besked om ledige boliger sendes til mail: vis.boligteam@frederiksberg.dk.

Hvis kommunen returnerer boligen inden for 3 arbejdsdage efter modtagelsen, har kommunen ingen økonomisk forpligtelse i forhold til tomgangsleje.

Hvis kommunen returnerer boligen til boligorganisationen efter 3 arbejdsdage, hæfter kommunen for evt. tomgangsleje svarende til den almindelige opsigelsesperiode, dvs. i op til 3 måneder, med mindre boligen bliver genudlejet indenfor denne periode.

Hvis kommunen ønsker at anvise borgere til boligen, sendes der en anvisning til boligorganisationen så hurtigt som muligt. Boligorganisationen skal have mindst 1 uge til at udarbejde kontrakt m.v. Anvises der med kortere varsel, kan boligorganisationen rykke indflytningsdatoen.

Kommunen hæfter for tomgangslejen fra førstkommende 1. eller 15. i en måned efter, at boligen er ledig, og indtil en anvist borger overtager forpligtelsen.

Boliger afleveres til kommunal anvisning forud for intern og anden form for oprykning.

Vedr. kommunal anvisning følges i øvrigt Lov om Almene boliger.

Ved større renoveringsprojekter med genhusning er der mulighed for, at kommunen og den konkrete boligorganisation kan indgå en aftale om at udsætte anvisningen med henblik på at sikre kapacitet til genhusning.

4.4. Anvisning af almene ældre- og handicapboliger

Kommunen har 100 pct. anvisningsret til almene ældre- og handicapboliger i kommunen. Ved anvisning tages der udgangspunkt i, at borgeren har en varig fysisk, social eller mental funktionsnedsættelse, og at flytning til en ældre- og handicapbolig vil forbedre borgerens helhedssituation.

Kommunen fører en særlig venteliste for ældre- og handicapboliger. I særlige tilfælde opfylder borgere, som har ansøgt om boligsocial anvisning, både de boligsociale kriterier og kriterierne for ældre- og handicapboliger.

Kommunen og boligorganisationerne har en løbende dialog om og fokus på beboersammensætningen og den sociale bæredygtighed i de almene ældreboligafdelinger.

5. **Fleksibel udlejning**

5.1. Kriterier

De almene boligorganisationer har mulighed for at give fortrinsret til ansøgere på ventelisten til almene familieboliger, som opfylder visse betingelser med henblik på at understøtte en varieret beboersammensætning og velfungerende boligområder. Følgende ufravigelige kriterier gælder for fleksibel udlejning, jf. også tabel 3 nedenfor;

- Har fuldtidsarbejde (mindst 25 timer gennemsnitligt per uge), eller
- Er i gang med en fuldtidsuddannelse som lærling eller studerende (SU-berettiget).

I de konkrete, individuelle anvisningsaftaler mellem boligorganisationerne og kommunen fastlægges det, om de to ufravigelige fleksible kriterier er sidestillede eller prioriterede.

For afdelinger med 33 pct. anvisning skal kontraktholder opfylde kriterierne, mens for afdelinger med 22 pct. anvisning skal både kontraktholder og dennes ægtefælle/samlever opfylde kriterierne. For afdelinger med 11 pct. anvisning skal hele husstanden opfylde ovenstående ufravigelige kriterier.

Tabel 3: Oversigt over hvem der skal opfylde kriterierne:

	Fuldtidsarbejde/SU-berettiget uddannelse		
	Boligsøgende/ kontraktholder	Ægtefælle/partner	Øvrige medlemmer
Mindre end 65 procent af beboerne har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	Ja	Ja	Ja
Mellem 65 og 70 procent af beboerne har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	Ja	Ja	
Mere end 70 procent af beboerne har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	Ja		

Afdelingernes placering i kategorierne, se afsnittet Datagrundlag og opfølgning.

Omfanget af fleksibel udlejning i den enkelte boligafdeling fastlægges i udlejningsaftalerne mellem Frederiksberg Kommune og de enkelte boligorganisationer, jf. almenboliglovens § 60, men skal overholde de rammer, der fremgår af tabel 4 nedenfor:

Tabel 4: Rammer for fleksibel udlejning

Uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	Kategori	Kommunal anvisning (andel af ledige boliger)	Fleksibel udlejning (andel af ledige boliger)	Almindelig venteliste (andel af ledige boliger)
Mindre end 65 procent af beboerne har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	35+	1/9 (11 pct.)	7-8/9 (77-88 pct.)	0-1/9 (0-11 pct.)
Mellem 65 og 70 procent af beboerne har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	30-35	2/9 (22 pct.)	4-6/9 (44-66 pct.)	1-3/9 (11-33 pct.)
Mere end 70 procent af beboerne har uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	30-	3/9 (33 pct.)	0-4/9 (0-44 pct.)	2-6/9 (22-66 pct.)

De almene boligorganisationer vil i aftaleperioden arbejde for at sikre en øget opmærksomhed blandt boligsøgende på mulighederne for opskrivning på fleksible ventelister.

5.2 Skærpede fleksible kriterier

For afdelinger med 11 pct. anvisning overvåges det i et samarbejde løbende, om der er afdelinger, hvor der er et særligt behov for yderligere at styrke afdelingens socioøkonomiske profil. Efter konkret aftale mellem Frederiksberg Kommune og den relevante boligorganisation kan skærpede fleksible kriterier i forlængelse heraf anvendes i disse afdelinger. Anvendelse af skærpede fleksible kriterier kan aftales som udgangspunkt i de konkrete aftaler om udlejning og anvisning, som skal indgås mellem kommunen og boligorganisationen, eller implementeres løbende i aftaleperioden.

De skærpede kriterier er i givet fald:

- Ingen af husstandens medlemmer på mellem 18 og 64 år har de seneste 2 år været på offentlig forsørgelse.
- Alle i husstanden mellem 30 og 59 år har mere end en grundskoleuddannelse.
- Alle i husstanden på mellem 15 og 64 år har en gennemsnitlig bruttoindkomst på mindst 55 pct af den gennemsnitlige bruttoindkomst i regionen, subsidiært er børn i husstanden under uddannelse.
- Ingen af husstandens medlemmer over 15 år har i de foregående to kalenderår modtaget en dom.

De skærpede kriterier kan efter aftale anvendes enkeltvis eller i kombination. Såfremt en boligafdeling vurderes i risiko for at blive parallelsamfund m.v., jf. de til enhver tid gældende kriterier defineret af Boligministeriet (Social-, Bolig- og Ældreministeriet), kan de skærpede kriterier ikke fraviges.

5.3 Supplerende fleksible kriterier

I de konkrete udlejningsaftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation kan kriterierne endvidere suppleres med følgende:

- Ansøgere med bopæl udenfor og arbejde i kommunen ("grøn" anvisning) under forudsætning af fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse, jf. ovenfor.
- Ansøgere der er skilsmisseramte/separerede med bopæl i Frederiksberg Kommune i et år efter skilsmissen/samlivsophør - under forudsætning af fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse
- Seniorer over 62 år med fuldtidsarbejde som er bosiddende i Frederiksberg, men som ønsker at flytte til en mindre bolig
- Enlige ansøgere med fuldtidsarbejde eller i fuldtidsuddannelse og med børn.

5.4 Oprykning retten

Udlejningsaftalen mellem boligorganisationen og kommunen skal også beskrive vilkår for intern oprykning i egen boligafdeling og i egen boligorganisation inden for følgende ramme:

Afdelinger med 11 pct. hhv. 22 pct. anvisning:

Kriterier for fleksibel udlejning skal som minimum være tilgodeset ved intern oprykning inden for boligorganisationen, men ikke ved intern oprykning inden for egen afdeling.

Afdelinger med 33 pct. anvisning:

Kriterier for fleksibel udlejning kan eventuelt tilgodeses ved intern oprykning inden for boligorganisationen, men ikke ved intern oprykning inden for egen afdeling.

6. Det boligsociale perspektiv og tilgrænsende indsatser

Kommunen har siden 2022 udarbejdet Den Boligsociale Masterplan, som er plangrundlag for kommunens arbejde med at sikre den sociale bæredygtighed i fht boligsocial anvisning og det boligsociale arbejde. Samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne om boligsociale indsatser, boligsociale helhedsplaner, områdeudvikling og -fornyelse er vigtigt i forhold til at sikre en veltilrettelagt boligsocial indsats i boligområderne. Den boligsociale indsats udvikles løbende i tæt dialog med de relevante boligorganisationer.

Kommunens boligsociale indsats er en bydækkende indsats på tværs af boligområderne og med fokus på tværfagligt samarbejde. I de største boligområder er der lokalt forankrede indsatser og medarbejdere, som samtidigt indgår i tværgående projekter på forskellige områder.

Med etableringen af det boligsociale netværk i 2021, som er åbent for alle boligorganisationer, er der mulighed for, at mindre boligafdelinger også kan trække på den kommunale boligsociale indsats, fx i forbindelse med konflikthåndtering.

Det boligsociale samarbejde er sammen med andre indsatser med til at sikre trygge boligområder og forebygge parallelsamfund og radikaliserings. Den boligsociale indsats foregår i aktivt samspil med boligorganisationer, beboerdemokrater og med de relevante dele af den kommunale forvaltning.

Kommunen vil fortsætte det nuværende samarbejde med de almene boligorganisationer om konkret opfølgning på kommunalt anviste og øvrige socialt udsatte beboere. Dette omfatter bl.a. den boligsociale indsats i byens mest sårbare boligområder og sociale indsatser målrettet de mest sårbare beboere i boligområderne, herunder Støtte- og Kontaktpersonordningen, se bilag 7.

Parterne er enige om, at det er vigtigt, at der er overensstemmelse mellem boligorganisationernes oplysninger om kontraktholder og dennes familie og evt. logerende og de personer, der er tilmeldt adressen. Parterne vil undersøge mulighederne for at fortsætte og evt. intensivere det samarbejde om kontrol af folkeregisteroplysninger i de almene boligafdelinger, som tidligere har fungeret i en forsøgsperiode.

Endelig vil parterne fra starten af aftaleperioden påbegynde et samarbejde om et forslag til en boligsocial indsats, der skal arbejde med at forbygge udsættelser og supplere den kommunale indsats i boligafdelinger med mange boligsocialt udsatte borgere. Indsatsen kan muligvis finansieres delvist ved de besparelser, der kan opnås ved færre udsættelser.

7. Boliger til hjemløse

Kommunen har i samarbejde med de almene boligorganisationer gennem mange år arbejdet med metoden Housing First på hjemløseområdet og har med god succes reduceret antal hjemløse.

Rammeaftalen 2016-2019 inkluderede en aftale om anvisning af i alt 40 særboliger, dvs. små og billige boliger med en månedlig husleje på højst 3.800 kr. plus forbrug (2023-niveau). Med boligtilbuddet følger en passende tværfaglig støtte og bl.a. en akut telefonisk "hotline" til forvaltningen. Boligerne er tildelt kommunen som permanent anvisning i aftaleperioden, dvs. når en borger fraflytter, skal samme bolig eller en tilsvarende bolig tilbydes til kommunen til anvisning til samme målgruppe. .

Reformen af hjemløseområdet fra 2023 sætter ekstra fokus på opgaven med at tilvejebringe boliger til hjemløse. Kommunen har i 2023 modtaget en tilsagnsramme til midlertidig nedbringelse af huslejen i almene familieboliger, der anvises til hjemløse. De borgere, der anvises, vil, ligesom borgerne, der anvises til særboliger, modtage særlig støtte fra kommunen.

Kommunen og de relevante almene boligorganisationer vil etablere en arbejdsgruppe, der skal følge op i forhold til de konkrete boliger og i forhold til de borgere, der anvises til særboliger og tilskudsboliger.

Derudover skal kommunen og boligorganisationerne drøfte mulighederne for at anvende andre redskaber i tilvejebringelse af boliger til hjemløse, herunder fx udslusningsboliger, inklusionsboliger m.v. Arbejdsbeskrivelse/kommissorium for gruppen vil blive udarbejdet og forelagt til godkendelse i Administrativ Styregruppe.

Levering af tilskudsboliger, udslusningsboliger og inklusionsboliger aftales i de individuelle aftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation. Det fremgår af bilag 5, hvilke aftaler der er indgået, og indgås i aftaleperioden.

8. Opfølgning på særlig aftale om ekstra boliger til varig boligplacering af ukrainske flygtninge

Frederiksberg Kommune og BL's 1. Kreds har i januar 2023 indgået en aftale om anvisning af i alt 50 boliger til ukrainske flygtninge. Der følges op på leveringen af boliger, jf. afsnit 11 nedenfor. Aftalen er vedlagt som bilag 4 til denne Rammeaftale.

9. Effektiv drift af boligorganisationer og afdelinger på Frederiksberg

Den almene boligsektor er unik, når det kommer til fastsættelse af husleje. Ingen skal tjene på huslejen. Derfor opkræves kun den leje, som er nødvendig for at sikre en forsvarlig og effektiv drift. Den almene sektor har også til opgave at fremtidssikre boligerne, så de i mange år kan udgøre hjem også for fremtidens borgere på Frederiksberg. BL og boligorganisationerne arbejder i forlængelse af den aftale BL indgik i juni 2016 - og fornyede i 2020, så den løber fra 2021- 2026 - sammen med regeringen og Kommunernes Landsforening om effektivisering af den almene sektors drift. Der blev opnået en effektivisering med 1,5 mia. kr. i 2020, og med den nye aftale sker en yderligere effektivisering med 1,8 mia. kr. frem mod 2026.

Det er beboerdemokratiet i de almene boligorganisationer, der har det overordnede driftsansvar, herunder ansvaret for, at driften organiseres og tilrettelægges effektivt. Dette arbejder den almene sektor allerede med, så det sikres, at beboerne ikke betaler mere end nødvendigt i husleje, således at almene boliger bliver ved at være et attraktivt tilbud for familier, unge og ældre. Målet er at sikre den økonomiske bæredygtighed, og at huslejerne i de almene boligafdelinger er fastlagt på baggrund af optimeret drift gennem en fælles indsats mellem parterne. Det kan eksempelvis ske gennem tilrettelæggelsen af driften, forbedringsarbejder, udbud af indkøb og ydelser, energieffektiviseringer, offentlige skatte- og afgiftsstrukturer m.v.

På de årlige styringsdialogmøder drøftes arbejdet med effektiv drift i boligorganisationerne.

10. Bæredygtig byudvikling og FN's Verdensmål

Også fra et byudviklingsperspektiv bidrager de almene boliger til en blandet by og til Frederiksberg Kommunes vision om "at være en mangfoldig og tryk by, der rummer muligheder for alle borgere, uanset, hvor de er i livet".

Nye almene boliger skal bidrage med bykvalitet og tage udgangspunkt i den arkitektoniske egenart for stedet. Det er således en forudsætning for nye boliger i byen, at der ikke mistes bevaringsværdier, og at byggeriet ud over at bidrage til den blandede by, tilfører værdi f.eks. i form af miljømæssig bæredygtighed tilgængelighed og eller en forskønnelse af området.

Der blev i 2020 igangsat en indsats om at nedbringe mængden af restaffald i de almene boligområder på Frederiksberg med 10% i forhold til en baseline, der blev trukket ved årsskiftet 2020/ 2021. Dette arbejde fortsætter i den nye rammeaftaleperiode.

De almene boligorganisationer arbejder løbende på at energieffektivisere de eksisterende byggerier på Frederiksberg. Denne indsats i den eksisterende bygningsmasse har afgørende betydning for realisering af de overordnede klimamål, eftersom 40 pct. af det samlede energiforbrug i Danmark kommer fra drift, opvarmning og ventilation af ejendomme. Dette arbejde med energieffektivisering drøftes i forbindelse med styringsdialogmøderne, og vil indgå i vurderingen af renoveringsprojekter/ helhedsplaner.

Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer vil i rammeaftaleperioden indlede et samarbejde om at fremme energieffektiviseringer i udvalgte almene boligafdelinger på Frederiksberg. Målet er at sikre en energieffektiv drift af bygningerne og at fremtidssikre boligmassen, så den udnytter fjernvarmen mere effektivt, og det reducerer strafafgiften for fjernvarme, som ikke er tilstrækkeligt afkølet. Den generelle indsats for at energieffektivisere bygningsmassen skal samtidig medføre, at bygningerne er forberedte for lavtemperaturfjernvarme.

Frederiksberg Kommune vil sammen med Frederiksberg Forsyning gennemføre pilotprojekt(er) i udvalgte almene boligselskaber, som indgår i et partnerskab med kommunen. Pilotprojekterne har fokus på en analyse af boligmassens parathed til lavtemperaturfjernvarme.

Målet om CO₂-neutralt Frederiksberg i 2030 er indarbejdet i kommunens DK2020 klimaplan. Indsatsen for at reducere energiforbruget til bygningsopvarmning er central for at opnå målet. Et lavere varmeforbrug vil gøre det lettere og billigere at omstille produktionen af fjernvarme til ikke-fossile kilder, hvilket er en anden væsentlig indsats for nå målet.

For de almene boligorganisationer er det et mål, at energieffektiviseringen vil bidrage til en mere effektiv drift og lavere energiudgifter for beboerne.

11. Datagrundlag og opfølgning

Kategorierne for differentieret anvisning og fleksibel udlejning fastlægges på baggrund af Landsbyggefondens (LBF) Beboerdata (parallelsamfund). For mindre afdelinger anvendes data fra LBF Tvillingeværktøj. De mindste boligafdelinger, som er diskretioneret i LBF's opgørelse, indplaceres som udgangspunkt i kategorien 30-, dvs. med 33 pct. anvisning.

Monitorering af arbejdsmarked- og uddannelsestilknytning i boligafdelingerne vil foregå ud fra LBF's årlige opgørelser.

Data for udlejning og anvisning vil blive indberettet af boligorganisationerne til kommunen halvårligt: 1. halvår hhv. 2. halvår. Frederiksberg Kommune vil to gange årligt til møder i administrativ styregruppe fremlægge opgørelser baseret på indberetningerne fra boligorganisationerne. Data vil indgå i styregruppemøderne i forhold til opfølgning på antal tilbudte boliger til kommunen.

En midtvejsstatus for aftalen vil blive udarbejdet i 4. kvartal 2025, herunder opgørelser af arbejdsmarkeds- og uddannelsestilknytning i de enkelte boligafdelinger. På baggrund af de socioøkonomiske data og eventuelle ændringer i boligafdelingernes placering i de tre kategorier, vil de konkrete aftaler om kommunal anvisning og fleksibel udlejning blive justeret med virkning fra 1. januar 2026.

En evaluering af aftalen vil blive foretaget i 2. kvartal 2027.

12. Samarbejdets organisering

Samarbejdet mellem kommunen og de almene boligorganisationer ledes af Boligforum med deltagelse fra kommunens side af Borgmester og kommunalpolitikere og fra boligorganisationerne af formændene for organisationsbestyrelserne samt BL's 1. kreds. Boligforum mødes 1-2 gange årligt.

I Administrativ styregruppe, som mødes ca. 1 gang pr. kvartal, deltager kommunen repræsenteret af forvaltningen, mens boligorganisationerne repræsenteres af deres administrative ledelse samt BL.

Teknikergruppen består af særligt udpegede repræsentanter fra kommunens forvaltning og fra boligorganisationernes administration. Teknikergruppen drøfter spørgsmål relateret til data og opgørelser af statistik for boligområderne.

I Styringsdialogen varetages kommunens lovpligtige tilsyn med boligorganisationerne. Generelle og tværgående problemstillinger, som tages op i Styringsdialogen, drøftes endvidere i Administrativ styregruppe.

En række øvrige arbejdsgrupper og samarbejdsfora er etableret inden for rammerne af Boligforum og Administrativ Styregruppe, se bilag 6.

13. Varighed og ikrafttræden

Aftalen træder i kraft d. 1. januar 2024 og løber til 31. december 2027.

Underskrifter og dato:

For BL's 1. Kreds:



Camilla Hegnsborg

Formand, BL's 1. Kreds

For Frederiksberg Kommune



Michael Vindfeldt

Borgmester

Bilag:

1. Fordeling af boligafdelinger på kategorier 2024-2025
2. Fortolkningsbidrag
3. Anvisningskriterier i Frederiksberg Kommune
4. Aftale mellem Frederiksberg Kommune og BL's 1. Kreds om anvisning af boliger til ukrainske flygtninge
5. Særlige anvisningsaftaler mellem kommunen og boligorganisationerne for specifikke boligafdelinger
6. Oversigt over arbejdsgrupper under Administrativ Styregruppe
7. Bostøtte til borgere i kommunalt anviste boliger (SKP)

Bilag 1: Fordeling af boligafdelinger på kategorier 2024-2025

Boligafdeling	Antal familieboliger	Udd./arbejds- markeds-tilknytning, pct.	Kategori			Kommunal anvisningsprocent
			35+	30-35	30-	
DfB, Harsdorffsvej 5A+B	16				X	33
FaB, afd. 001, Schønbergsgade 11-13	16				X	33
FaB, afd. 002, Søfronten, Vodroffsvej 4A-6G	55	81			X	33
FaB, afd. 003, Howitzvej 62-68	22	78			X	33
FaB, afd. 005, Finsensvej 32	12				X	33
FfB, afd. 001, Broagerhus, Henning Matzens Vej 1-5 B	150	60,6	X			11
FfB, afd. 002, Nyelandshuse, Rolfs Plads 1-27 og 2-6	213	62,2	X			11
FfB, afd. 003, Havremarken, Finsensvej 89-125	199	71,5			X	33
FfB, afd. 004, Grønlandsgård, Flinholm Allé 15-23	40	68		X		22
FfB, afd. 006, Søndermarken, Borgmester Fischers Vej 1+3 og 2-8, Magnoliavej 68-76, Roskildevej 63+65	433	73,1			X	33
FfB, afd. 007, Finsensgård, Finsensvej 58-68	71	63,0	X			11
FfB, afd. 008, Vandværksgården, Godthåbsvej 174-176	56	73			X	33

Bilag til Rammeaftale 2024-2027 mellem Frederiksberg Kommune og BL's 1. Kreds

FfB, afd. 009, Finsenshave, Finsensvej 127-145	148	71,9				X	33
FfB, afd. 011, Skolevænget	117	74,2				X	33
FfB, afd. 12, Tartuhus, Sofus Francks Vænge 2 – 14 Note 2)	70	70,0			X		22
FfB, afd. 14, Solbjerg Have	328	65,3			X		22
FfB, afd. 17, Vinstrupgård, Henrik Ibsens Vej/Vesterbrogade	71	78,6				X	33
FfB, afd. 21, Flinholmgård, Flinholm Alle 4-6	42	92				X	33
FFB, afd. 51, Stjernen Note 1)	595	65,1	X				11
FFB, afd. 53, Duetgården, Flinholm Allé 8-10	10	88				X	33
FFB: Adolphinegården, C.F. Richs Vej 105 A+B Note 2)	24					X	33
Lejerbo, afd. 001, Vodroffs Tværgade, Vodroffs Tværgade 3A-5E	280	66,6			X		22
Lejerbo, afd. 002, Godthåbsvej 22	14					X	33
Lejerbo, afd. 003, Seedorffs Vænge 10-36	210	64,8	X				11
Lejerbo, afd. 004, Solbjergvej 24-30	110	72,6				X	33
Lejerbo, afd. 005, Vodroffsvej 53A-C	45	53	X				11
Lejerbo, afd. 006, Nordre Fasanvej 41A-C	32	80				X	33

Bilag til Rammeaftale 2024-2027 mellem Frederiksberg Kommune og BL's 1. Kreds

Lejerbo, afd. 007, Finsensvej 50A-C	53	66,7		X			22
Lejerbo, afd. 008, Platanvej 9-29	130	65,7		X			22
Lejerbo, afd. 009, Ingemannsvej 11-17	60	63	X				11
Lejerbo, afd. 010, Sylows Allé 4 Note 2)	32	39	X				11
VIBO afd. 017, Kongens Bryghus I, Vodroffsvej 23 - 31	156	70,3			X		33
VIBO afd. 077, Vodroffs Tværgade 6	12				X		33
VIBO afd. 155, Holger Danskes Vej 5 - 9 og 20 Note 2)	23	74					
AAB afd. 1, Nyelandsvej 53-61	51	67		X			22
AAB afd. 10, Rolfsvej 35, Yrsavej 17	15				X		33
AAB afd. 11, Peter Bangs Vej 44 - 58, Dalgas Boulevard 72 - 78, P.G. Ramms Allé 19	205	74,8			X		33
AAB afd. 26, Frederiksvej 52 - 62	58	77			X		33
AAB afd. 5, Nyelandsvej 63, Ndr. Fasanvej 48	16	90			X		33
AAB: Afdeling 118, Falkoner Allé 128 Note 2)	14	77			X		33
FBO: Fællesgårdene: Camilla Nielsens Vej 2-34 og Roskildevej 76- 84, Peter Bangs Vej 124-156 og 192- 218	546	-		X			22

Bilag til Rammeaftale 2024-2027 mellem Frederiksberg Kommune og BL's 1. Kreds

Noter:

- 1) For boligafdelingen Stjernen er indtil videre aftalt anvisningsprocent på 11, da afdelingen er på listen over forebyggelsesområder.
- 2) Særlig anvisningsaftale, se bilag 5.

Bilag 2:

F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



1. Fortolkningsbidrag

Samlet gælder, at ansøger skal dokumentere opfyldelse af kriterierne på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse.

1.1. Personer i arbejde eller under uddannelse

Kriterierne "fast arbejde" og "uddannelse" prioriterer ansøgere fra boligorganisationernes venteliste, der har fast arbejde eller er i gang med en uddannelse.

Udlejningskriterier:

Fortrinsret for ansøgere på boligorganisationens venteliste, der kan dokumentere, at de har fast arbejde eller er under uddannelse. Omfanget af husstandens medlemmer mellem 18 og 64 år, som skal opfylde kriteriet, fremgår af Rammeaftalens tabel 3. Alder dokumenteres for de relevante medlemmer af husstanden ved fremsendelse af kopi af pas – alternativt med kopi af sygesikringsbevis og anden billedlegitimation.

Fortolkningsbidrag: "Fast arbejde":

- Beskæftigelsen skal have et omfang på mindst 25 timer inkl. frokost om ugen.
- Fast stilling med offentligt tilskud, f.eks. fleksjob, sidestilles med andet arbejde. Fleksjob dokumenteres med kopi af tre mdr. lønsedler, ansættelseskontrakt samt dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob
- Beskæftigelseskravet er ikke opfyldt ved midlertidig ansættelse med løntilskud.
- Projektansættelser/midlertidige ansættelsesforhold gennem en periode på to år med et eller flere slip under tre måneder i alt, vil efter omstændighederne kunne sidestilles med fast arbejde
- En elevstilling anses ikke for fast arbejde, men elever kan være omfattet af kriteriet for uddannelsessøgende, jf. nedenfor
- Hvis det er en eventuel samlever/ægtefælle, der opfylder kriteriet, skal parret have haft forudgående samliv i mindst to år forud for indflytningsdatoen. Dette dokumenteres via udskrift fra folkeregisteret

Krav til dokumentation

- Lønmodtagere skal fremlægge dokumentation for, at de er i arbejde på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse, i form af ansættelseskontrakt og de seneste tre måneders lønsedler.
- Hvis der ikke kan fremlægges tre måneders lønsedler, skal dokumentationen vise, at ansættelsen påbegyndes senest på datoen for overtagelse af boligen.
- Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering og omsætning i seneste regnskabsår, som omregnet til månedsbasis skal svare til 2 gange x huslejen, samt den seneste årsopgørelse fra SKAT.

Fortolkningsbidrag: "uddannelse":

- Ansøger er i gang med en uddannelse
- Uddannelsen skal være SU-berettiget eller omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.

Krav til dokumentation

- Dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning og om, at den boligsøgende er studieaktiv eller ved kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Studiekort udgør ikke tilstrækkelig dokumentation, da de typisk udstedes for ganske lang tid ad gangen.
- Hvis uddannelsen ikke er påbegyndt, f.eks. på grund af ferieperiode, skal dokumentationen vise, at uddannelsen påbegyndes senest på datoen for boligens overtagelse.
- Hvis det er en eventuel samlever/ægtefælle, der opfylder uddannelseskrauet, dokumenteres forudgående samliv via udskrift fra folkeregisteret. Parret skal have haft samliv i mindst to år forud for indflytningsdatoen.

1.2. Skærpede fleksible kriterier

De skærpede fleksible kriterier anvendes efter aftale mellem kommunen og den relevante boligorganisation.

Udlejningskriterier:

De skærpede kriterier skal opfyldes både af den på ventelisten opnoterede ansøger og af øvrige husstandsmedlemmer i den relevante aldersgruppe (kriterierne retter sig mod forskellige aldersgrupper, jf. nedenfor).

For at opnå en bolig i en boligafdeling, som er omfattet af de skærpede fleksible kriterier, skal ansøger grundlæggende oplyse om husstandens medlemmer og alderssammensætning. Alder dokumenteres for hvert medlem af husstanden ved fremsendelse af kopi af pas – alternativt kopi af sygesikringsbevis og anden billedlegitimation.

Ansøger skal yderligere dokumentere, at følgende betingelser er opfyldt:

1. Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 18-64 år er enten i fuldtidsbeskæftigede eller under uddannelse. Ved afgørelsen af, om et husstandsmedlem er i fast arbejde eller under uddannelse, finder de i afsnit 1.1. ovenfor nævnte fortolkningsbidrag og dokumentationskrav tilsvarende anvendelse.

2. Ingen husstandsmedlemmer er inden for indværende og de forudgående to kalenderår dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer. Kriteriet skal kun opfyldes ved indflytning i udsatte (røde) boligområder.

Krav til dokumentation:

- Straffeattest fremlægges for medlemmer af husstanden, som er fyldt 15 år.

3. Alle husstandsmedlemmer 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.

Krav til dokumentation:

- Uddannelsesniveau dokumenteres ved eksamensbevis.
- Hvis uddannelsen er taget i et andet land, skal det tillige dokumenteres, at uddannelsen er godkendt i Danmark.

4. Alle husstandsmedlemmer i alderen 15-64 år, som har været skattepligtige i Danmark hele året og ikke er uddannelsessøgende, har en gennemsnitlig bruttoindkomst svarende til mindst 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen. Beløbet justeres årligt og udgør i 2023 kr. 22.905 kr. pr. måned i Region Hovedstaden.

Krav til dokumentation:

- Bruttoindkomst dokumenteres ved årsopgørelse og lønsedler.

1.3. Supplerende fleksible kriterier

De supplerende fleksible kriterier besluttet af den enkelte boligorganisation og fremgår af aftale om udlejning og anvisning mellem kommunen og boligorganisationen

- 1. Ansøgere med bopæl udenfor og arbejde i Frederiksberg kommune ("grøn" anvisning) under forudsætning af fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse.*

Krav til dokumentation:

- Ansøgeren eller dennes eventuelle ægtefælle/samlevende skal have fast bopæl udenfor Frederiksberg kommune, hvilket dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Dokumentation af arbejde eller fuldtidsuddannelse, se afsnit 1.1.

- 2. Seniorer over 62 år med fuldtidsarbejde, som er bosiddende i Frederiksberg kommune, men som ønsker at flytte til en mindre bolig*

Krav til dokumentation:

- Ansøgeren eller dennes eventuelle ægtefælle/samlever skal være fyldt 62 år, hvilket f.eks. kan dokumenteres ved fremlæggelse af kopi af sygesikringsbevis og billedlegitimation.
- Bopæl i Frederiksberg kommune dokumenteres med bopælsattest.
- Ansøgeren og dennes eventuelle ægtefælle/samlever fraflytter en større bolig, hvilket dokumenteres ved lejekontrakt, andelsbevis eller BBR-oplysninger for den hidtidige bolig.

3. Ansøgere der er skilsmisseramte/separerede med bopæl i Frederiksberg Kommune i et år efter skilsmissen/samlivsoophør - under forudsætning af fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse

Krav til dokumentation:

- Ansøgeren skal have ansøgt indenfor det seneste år efter separation/skilsmisse/samlivsoophævelse. Dokumenteres ved fremlæggelse af skilsmisse/separations-papirer eller bopælsattest.
- Fortrinsretten er kun gældende i ét år efter datoen for skilsmisse/separation/samlivsoophævelse.
- Hvis parterne ikke har været gift, skal der foreligge dokumentation for, at de har haft fælles bopæl i mindst to år forud for samlivsoophævelsen. Dette dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Den pågældende skal før skilsmissen have haft adresse i Frederiksberg Kommune. Det dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

4. Enlige ansøgere med fuldtidsarbejde eller i fuldtidsuddannelse og med børn.

Krav til dokumentation:

- Status som enlig forsørger dokumenteres ved dokumentation af forældremyndighed. Ved fælles forældremyndighed skal det dokumenteres ved bopælsattest, at barnet er folkeregisterregistreret hos ansøgeren.
- Dokumentation af fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse, se afsnit 1.1.

2. Oprykningensretten

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen meddelte den 30. april 2019 en ændring af udlejningsbekendtgørelsen med følgende tekst:

"I § 7 indsættes efter 1. pkt.:

"Fortrinsretten efter 1. pkt. anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen."

"Bekendtgørelsen træder i kraft 1. juli 2019."

Familieboliger der opsiges fra 1. juli 2019 og frem skal udlejes efter den nye bekendtgørelse.

2.1. Hvad betyder det i den enkelte boligafdeling

I den enkelte boligafdeling får Frederiksberg Kommune fortsat deres andel til boligsocial anvisning som beskrevet i rammeaftalen. Den rækkefølge for fordeling af ledigblevne boliger, som fremgår af de individuelle aftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation, kan ikke fraviges.

For den resterende del af de opsagte boliger, der skal lejes ud til ventelisten, betyder aftalen at:

- Halvdelen af boligerne lejes ud til den eksterne venteliste først
- Halvdelen af boligerne lejes til den interne venteliste først

2.2. Hvad betyder det for udlejning af boligerne i afdelinger med fleksibel udlejning (familieboliger)

Her sker det som beskrevet ovenfor, hver anden til intern venteliste og hver anden direkte til ekstern venteliste.

De individuelle aftaler om fleksibel udlejning tilpasses med følgende tekst:

Jf. udlejningsbekendtgørelsen § 7, 2. pkt. gælder fortrinsretten for hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen.

Oprykning retten respekteres ved udlejninger til disse boliger, således at boligsøgende opnoteret på den interne venteliste, der opfylder de fleksible kriterier, kommer forud for boligsøgende på den eksterne venteliste der opfylder de fleksible kriterier.

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i afdelinger, der er individuelle bofællesskaber

Her sker det som beskrevet ovenfor, hver anden til intern venteliste i afdelingen og boligsøgende fra boligorganisationen/eventuel fællesventeliste, der er optaget på venteliste til bofællesskabet og hver anden direkte til eksterne boligsøgende, der er optaget på venteliste til bofællesskabet.

2.3. Fravigelse af udlejningsbekendtgørelsens § 7

Hvis der er enighed mellem boligorganisationen og kommunen, er ændringen i udlejningsbekendtgørelsen fravigelig, jf. bekendtgørelsens §1, stk. 7: *Bekendtgørelsens § 2, stk. 1 og 2, og §§ 4-10 kan fraviges, i det omfang boligerne udlejes af boligorganisationen efter særlige udlejningskriterier, der er fastsat ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, jf. § 60 i almenboligloven.*

Der er enighed mellem parterne om, at der i de individuelle aftaler kan ske følgende aftaler i forhold til paragraf 7.1:

Udlejningsbekendtgørelsens §7, 2. pkt. kan fraviges, idet der er aftalt en videre adgang til intern oprykning efter følgende principper:

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. I 30+ og i 25-30 afdelinger skal boligsøgende, som søger en bolig i en anden afdeling via oprykning retten opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne ansøgere. I 25-afdelinger kan det aftales at boligsøgende, som søger i en anden afdeling via oprykning retten, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som eksterne ansøger.

3. Rapportering og evaluering

Evt. aftaler om fravigelse af ændringen i udlejningsbekendtgørelsen vil være en del af midtvejsevalueringen af rammeaftalen. Efter midtvejsevalueringen, opdateres de individuelle aftaler i fht. fortsat mulighed for fravigelse af ændringen i udlejningsbekendtgørelsen.

Boligorganisationerne vil fremover som del af den halvårslige indberetning om anvisning og udlejning rapportere data til kommunen for: a) intern oprykning afdeling, b) intern oprykning selskab/fællesventeliste fleksible kriterier, c) intern oprykning selskab/fællesventeliste ikke-fleksible kriterier.

Bilag 3:

Anvisningskriterier i Frederiksberg Kommune

Boligsocial anvisning (tekst fra kommunens hjemmeside)

For at komme i betragtning til en anvist bolig skal du som udgangspunkt have både et akut boligproblem og sociale problemer, som du ikke selv kan løse. Du skal som udgangspunkt have folkeregisteradresse i Frederiksberg Kommune. Der vil ved behandling af ansøgninger blandt andet blive set på dine muligheder for selv at tilvejebringe en bolig/et værelse, dit tilhørsforhold til Frederiksberg Kommune og den aktuelle situation som helhed.

Hvis du har et akut boligsocialt behov og tilhører en af nedenstående grupper i ikke-prioriteret rækkefølge, kan du komme i betragtning til en kommunalt anvist bolig:

- Familier eller enlige med børn, der har helt særlige behov for støtte
- Borgere med helt særlige behov for støtte fra Frederiksberg Kommune, der bor i botilbud på herberg eller krisecenter, herunder personer, som har været udsat for vold fra en tidligere partner, og hvor Politiet eller andre relevante myndigheder vurderer, at der er behov for hemmelig adresse
- Veteraner med helt særlige behov for støtte
- Løsladte fra fængsler med helt særlige behov for støtte
- Flygtninge

Anvisning til ældreboliger (tekst fra kommunens hjemmeside)

Hvis du har en varig funktionsnedsættelse, kan du søge om en ældre- og handicapbolig.

Ansøgningen behandles på baggrund af en samlet vurdering af dine behov og din situation. I vurderingen indgår en række faktorer, herunder hvad funktionsnedsættelsen betyder for dig i hverdagen, din boligs indretning og dine personlige ressourcer. I den samlede vurdering indgår også dine muligheder for selv at skaffe dig en egnet bolig på det almindelige boligmarked.

I vurderingen af ansøgningen bliver der lagt vægt på:

- Du skal enten have moderat eller svær nedsat fysisk og/eller mental og/eller social funktionsevne
- Du er varigt fysisk begrænset i nuværende bolig, og har meget svært ved at gå på trapper. Det vil blive vurderet, hvorvidt et hjælpemiddel, en boligændring eller et genoptræningsforløb vil kunne tilgode muligheden for, at blive i egen bolig
- Din helhedssituation vil kunne forbedres ved en flytning
- Du skal have et aktuelt behov for en ny bolig og mulighed at flytte så snart der bliver en bolig ledig til dig.
- Indflytning skal ske hurtigst muligt og maks. 14 dage efter, at du har fået tilbudt boligen.

Bilag 4:

Aftale mellem Frederiksberg Kommune og BL's 1. Kreds om anvisning af boliger til ukrainske flygtninge

Aftale om ekstra anvisning af boliger til fordrevne ukrainere mellem Frederiksberg Kommune og BL's 1. kreds

Baggrund

Frederiksberg Kommune har pr. november 2023 modtaget knap 500 fordrevne ukrainere og forventer at modtage yderligere op til 200 i første halvår af 2023. Størstedelen af de modtagne ukrainere er indkvarteret i midlertidige boliger, bl.a. i et nedlagt plejecenter og andre kommunale ejendomme. Frederiksberg Kommune forventer, at den nuværende kapacitet til midlertidig indkvartering vil være utilstrækkelig i fht det forventede antal flygtninge, der skal modtages. Samtidigt forventes det, at en del af de modtagne ukrainere, som er kommet i arbejde, i løbet af de kommende måneder vil have mulighed for selv at betale husleje. På den baggrund er det aftalt i Administrativ Styregruppe for Boligforum, at de almene boligorganisationer stiller i alt 50 ekstra boliger til rådighed for kommunal anvisning til fordrevne ukrainere.

Formål

Aftalens formål er at bekræfte fordeling af 50 ekstra almene familieboliger til kommunal anvisning, jf. aftale i Administrativ Styregruppe for Boligforum.

Aftale

Det aftales, at boligorganisationerne i perioden januar 2023 – juni 2024 stiller 50 almene familieboliger til rådighed til kommunal anvisning af fordrevne ukrainere. Fordelingen mellem boligorganisationer tager udgangspunkt i antal almene familieboliger og fremgår af nedenstående tabel.

	Antal almene familieboliger i alt	Antal ekstra boliger til anvisning
FFB	2.584	30
Lejerbo	927	11
AAB	409	5
VIBO	221	3
FAB	105	1
DFB	16	0
I alt	4.262	50

De anviste borgere anvises boligerne på almindelige vilkår, dvs. med almindelig, permanent lejekontrakt. Anvisning sker med udgangspunkt i, at borgerne er selvforsørgende, og at det vurderes, at de vil kunne fungere godt i en egen bolig, inkl. mht. sprogkunderskaber (dansk/engelsk). Kommunen tager ved anvisning højde for evt. kommende familiesammenføring, hvis der er kendskab til denne. I tilfælde, hvor en familiesammenføring betyder, at en bolig bliver overbefolket, vil kommunen tilvejebringe anden indkvartering for de pågældende.

Bilag til Rammeaftale 2024-2027 mellem Frederiksberg Kommune og BL's 1. Kreds

For hver bolig, der anvises, modtager den pågældende boligafdeling 10.000 kr. fra Frederiksberg Kommune som tilskud til aktiviteter, der fremmer det gode naboskab i boligafdelingen og bidrager til integration af de anviste borgere. Den boligsociale indsats kan efter nærmere aftale bistå med ideer og evt. aktiviteter.

Procedure for anvisning af boliger

Kommunen giver boligorganisationerne besked, når der er et overblik over borgere, der er relevante ift. en anvist bolig med henblik på, at boligorganisationerne kan finde relevante boliger til målgruppen.

Besked om ledige boliger sendes til kommunens boligteam på vis.boligteam@frederiksberg.dk. Boligtillbuddet skal mærkes "Ukraine". Hvis kommunen returnerer boligen inden for 3 arbejdsdage efter modtagelsen, har kommunen ingen økonomisk forpligtelse i forhold til tomgangsleje.

Hvis kommunen returnerer boligen til boligorganisationen efter 3 arbejdsdage, hæfter kommunen for evt. tomgangsleje svarende til den almindelige opsigelsesperiode, dvs. i op til 3 måneder, hvis boligen har været tom i perioden.

Hvis kommunen ønsker at anvise borgere til boligen, sendes der en anvisning til boligorganisationen så hurtigt som muligt. Boligorganisationen skal have mindst 1 uge til at udarbejde kontrakt m.v. Anvises der med kortere varsel, kan boligorganisationen rykke indflytningsdatoen.

Kommunen hæfter for tomgangslejen fra førstkommende 1. eller 15. i en måned efter, at boligen er ledig, og indtil en anvist borger overtager forpligtelsen.

Opfølgning

Kommunen vil halvårligt til administrativ styregruppe præsentere et overblik over antal tilvejebragte boliger til fordrevne ukrainere, hvor det fremgår hvor mange, der er modtaget fra de enkelte boligorganisationer, og hvor mange kommunen har tilvejebragt i egne ejendomme eller fra andre udlejere.

Kommunens Center for Integration vil i en periode på 1 måned efter indflytning være behjælpelig i fht instrukser om fx affaldssortering m.v. Hvis der på et senere tidspunkt opstår problemer, kan kommunens Team for Forebyggelse og Afklaring kontaktes på mail på soc.tfa@frederiksberg.dk eller via telefon 3821 3070.

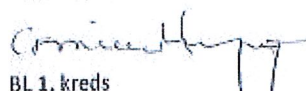
Kommunens Center for Integration vil være behjælpelig ved indflytning, hvis der er behov. Ved udflytning inden for de første 12 måneder efter indflytning, kan Center for Integration ligeledes kontaktes.

Ikrafttræden

Aftalen træder i kraft ved underskrift.

Underskrifter og dato

02.02.23



BL 1. kreds

Camilla Hegnsborg, formand



Frederiksberg Kommune

JETTE BOGH ANDERSEN
SOCIAL-, SUNDHEDS- OG
ARBEJDSMARKEDSDIREKTØR

Bilag 5:

Særlige anvisningsaftaler mellem kommunen og boligorganisationerne for specifikke boligafdelinger

Oversigten indeholder særlige aftaler for specifikke boligafdelinger, som ikke fremgår af boligernes mærkning som familie-, ungdoms- eller ældreboliger.

Boliger til flygtninge:

Boligorganisation	Boligafdeling	Antal boliger	Dato
FFB	Delehusene	38 ungdomsboliger med 100% kommunal anvisning (deleboliger)	8. november 2017
FFB	Adolphinegården	9 familieboliger med 100% kommunal anvisning (deleboliger)	8. november 2017
AAB	Afdeling 118	5 familieboliger med 100% kommunal anvisning (deleboliger)	2. august 2018
FFB	Tartuhus	2 familieboliger med 100% kommunal anvisning (deleboliger)	8. november 2017
FFB	Alle	19 tilskudsboliger til hjemløse	1. november 2022

Specifikke aftaler om boliger til andre målgrupper:

Boligorganisation	Boligafdeling	Antal boliger	Dato
VIBO	Holger Danskes Vej	30 familieboliger med 100% kommunal anvisning, til øvrige familieboliger ingen anvisning.	25. juni 2020
Lejerbo	Sylows Allé	4 familieboliger	28. november 2018

Bilag 6:

Oversigt over arbejdsgrupper under Administrativ Styregruppe

Arbejdsgruppe	Formål	Medlemmer	Etableret
Teknikergruppen	Drøftelse af tekniske og datamæssige forhold relateret til rammeaftalerne	BL Kredskonsulent, udlejningschefer, FK anvisningschef, FK SSA Stab	2017
Arbejdsgruppe om FNs Verdensmål	Drøftelse og tilrettelæggelse af konkrete indsatser	FFB, FSB, BL Kredskonsulent, FK boligstrategisk medarbejder, medarbejdere fra affaldskontoret FK	2020
Koordinationsgruppen for affald og biodiversitet	Koordination i fht de fælles indsatser	Driftsledere fra de deltagende boligorganisationer	2020
Boligsocialt netværk	Drøftelse af fælles aktiviteter og indsatser på tværs af boligorganisationer og FK	Boligsociale ledere/konsulenter fra boligorganisationerne, FK boligsocial leder, FK boligsocial netværkskonsulent, FK SSA Stab	2021
Arbejdsgruppe for hjemløseindsatser og tilskudsboliger	Koordination i fht tilskudsboliger m.v. til hjemløse	Afventer	2023
Arbejdsgruppe om boligudvikling/fortætning	Inspirationskatalog, som udarbejdes i fælles arbejdsgruppe med Københavns Kommune	Afventer	2023

Bilag 7:

Bostøtte til borgere i kommunalt anviste boliger (SKP)

Når Frederiksberg Kommune anviser en borger til bolig (boligsocial anvisning), foretages en konkret og individuel vurdering af borgerens/familiens behov for støtte.

Borgere fra herberg udgør den største gruppe i den kommunale anvisning. Borgere, der anvises efter et ophold på socialt botilbud, familier med særlige behov, løsladte fra fængsler eller veteraner vil tilsvarende modtage den nødvendige støtte, som ofte vil have et bredere fokus afhængigt af den enkelte borgers/familie individuelle situation. En vigtig målsætning for støtten er, at borgeren kan fungere i egen bolig og indenfor de almindelige rammer i en boligafdeling. Dertil kommer mere individuelle forhold relateret til den pågældende borgers individuelle situation.

Kommunens Støtte- og Kontaktpersonordning (SKP) yder bostøtte til en del af de borgere, der får anvist en bolig. Dette er primært relevant for borgere, som fx har været hjemløse eller borgere, som har boet på sociale botilbud. SKP samarbejder med den kommunale boligsociale indsats. Støtten fra SKP gives med henblik på, at borgeren kan fungere i egen bolig. Det er vigtigt at være opmærksom, at støtten fra SKP er betinget af borgere indgår i samarbejdet. Nogle borgere ønsker ikke kommunens støtte eller afbryder kontakten i igangværende forløb.

Det bemærkes, at SKP også kan bevilges til borgere, der tidligere har været velfungerende og har fået bolig via venteliste, men som pga. af fx psykisk sygdom har vanskeligheder ved at fungere i boligen. SKP er altså ikke afgrænset til eller forbundet med kommunalt anviste borgere.

Bostøtte kan bestå i meget forskelligt. Omfanget er i gennemsnit 1-3 timer om ugen, men kan variere meget afhængigt af det konkrete støttebehov. Listen nedenfor giver nogle eksempler.

- Etablering i boligen, området f.eks. kontakt til ejendomskontoret, skaffe brugte møbler, ophængning og indretning, indkøb af møbler osv.
- ADL-træning (Almindelig Daglig Livsførelse), oprydning, tøjvask etc.
- Struktur i hverdagen.
- Støtte til at styre sin økonomi, etablering af bankkonto osv.
- Støtte til E-boks og aftaler.
- Støtte til at opnå eller fastholde aktiviteter, herunder arbejde/uddannelse eller fx deltagelse i frivillige aktiviteter i boligområdet og kontakt til den evt. boligsociale indsats.
- Støtte til at indgå i mulige former for behandling, misbrug, psykiatri eller lign.
- Støttende samtaler
- Følgeskab fylder meget og kræver ind i mellem mange timer, det er alt fra møder i det offentlige til udredninger i hospitalsregi som kan kræve en hel dag.

Det forventes, at med ikrafttræden af hjemløse-reformen pr. 1. oktober 2023 vil der ske en væsentlig forøgelse af omfanget af den støtte, som borgerne får, når de anvises til en egen bolig.

Frederiksberg Kommune, Socialafdelingen, Team for Forebyggelse og Afklaring, kan kontaktes på telefon 38 21 30 70, hvis der er bekymring for anviste eller andre borgere i boligafdelingerne.