
From: Ann-Britt Friederich
Sent: 26-11-2015 14:14:51
To: Lene Nathalie Kall
Subject: Evaluering af Bolignøglen i Rødovre
Attachments: 20152508 notat evaluering Bolignøglen AKB Rødovre.pdf; 20152508 Bilag 4 udlejning 1 januar 2009 til 30 juni 2015.pdf; 20150907 Evaluering Bolignøglen.pdf; 33 Evaluering af Bolignøglen bilag 1-4.pdf

Kære Lene

Se vedhæftede

Du er velkommen til at ringe igen, hvis der er yderligere spørgsmål.

Med venlig hilsen

Ann-Britt Friederich
Konsulent

Tlf. 33 63 11 83
abf@kab-bolig.dk



Vester Voldgade 17 • 1552 København V
T 33 63 10 00 • www.kab-bolig.dk

Følg KAB på Facebook >

27. august 2015
ftl/rit

Kontaktoplysninger
Finn Larsen
Udlejningschef

T 33 63 13 76
F 33 63 10 11

ftl@kab-bolig.dk

Bolignøglen – evaluering

Boligorganisationen har tidligere besluttet at tilslutte sig fællesventelisten Bolignøglen, som trådte i kraft 1. januar 2012. Der blev samtidig besluttet, hvilken udlejningsmodel der skulle anvendes for de enkelte afdelinger. Modelvalg fremgår af bilag 1.

Kommunen godkendte modelvalget pr. 1. januar 2012.

Formålet med Bolignøglen er todelt:

- at etablere en slagkraftig fællesventeliste til en konkurrencedygtig pris, der sikrer gode ventelister til familieboliger i alle boligorganisationer administreret af KAB samt at etablere en nem og overskuelig måde for den enkelte boligsøgende at søge en bolig i Hovedstadsområdet, såvel fra oprykningsventelisten (intern venteliste) og fra den almindelige venteliste.
- en modernisering af udlejningsmodellen for boligsøgende på den almindelige venteliste til familieboliger gennem beslutning om udlejning efter modellerne A, B eller C for den enkelte afdeling i de enkelte boligorganisationer.

Bolignøglen erstattede et antal gamle fællesventelister, der samtidig blev lukket, så de boligsøgende ikke længe kunne lade sig opnotere på dem. Allerede opnoterede på de gamle fællesventelister kommer foran opnoterede på Bolignøglen ved anvisning af boliger.

Bolignøglen består af 2 dele, en fællesventeliste for de almene boligorganisationer og en ny udlejningsmodel til den almindelige venteliste (ekstern venteliste). Boligorganisationen besluttede efter hvilken model hver enkelt afdeling skal udlejes, alt efter hvor stor en andel af de ledige boliger, man ønsker, skal tilbydes opnoterede på den almindelige venteliste.

27. august 2015

Modellerne kan kort beskrives således:

Model A:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen
- Hver anden ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går direkte til opnoterede på den almindelige venteliste

Model B:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- 3 ud af 4 ledige boliger tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og 1 ud af 4 af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

Model C:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Hver anden tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

I alle 3 modeller bliver en ledig bolig først tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen. Derefter adskiller modellerne sig ved, at i model B og C trækkes de opnoterede på den almindelige venteliste længere frem og får boliger tilbudt på linie med opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og fællesventelisten Bolignøglen. Model C er den model, hvor flest opnoterede på den almindelige venteliste får adgang til den største andel af ledige boliger.

Boligorganisationen kan selvstændigt beslutte at tilslutte sig en fællesventeliste, hvorimod udlejning efter model A, B eller C kræver en kommunal godkendelse, da udlejning efter disse modeller påvirker oprykningsretten.

For afdelinger opført som AlmenBolig+ er der en særlig model D:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen

27. august 2015

- Hver fjerde ledige bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og tre ud af fire af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste
- Der skal ikke træffes ny beslutning om modelvalg for Danmarkshusene

Ventelister

Beboerne og de almindelige boligsøgende i KAB fællesskabet har taget Bolignøglen til sig. Både andelen, der vælger at lade sig opnotere til hele Bolignøglen, og opnoteringer på oprykningsventelisten har været stigende igennem perioden. Boligsøgende, der kun ønsker at søge bolig i en specifik afdeling/afdelinger kan nøjes med en opskrivning til en enkelt boligorganisation. Her har tilgangen været svingende. Tilgangen til ventelisterne anses som værende tilfredsstillende.

KAB fællesskabet	2011	2012	2013	2014
Opnoterede i alt	155.885	151.096	149.336	150.269
Nye opnoterede i alt i året	22.900	10.231	17.692	16.580
Bolignøglen opnoterede i året	Ej oprettet	5.464	9.509	11.027
Til enkelte boligorganisationer		3.407	5.733	2.709
Oprykningsventelisten opnoterede	731	1.360	2.450	2.844

Boligselskabet AKB, Rødovre

Boligorganisationen	2011	2012	2013	2014
Almindelig venteliste	0	5	18	47
Oprykningsventeliste	58	67	92	116

Der har i perioden været en støt stigende tilgang på opnoteringer til både boligorganisationen og oprykningsventelisten.

Udlejning

Oprykningsventelisten

Beboerne i KAB fællesskabet har taget fællesventelisten til sig. Der har været en støt stigende andel af boliger, der er udlejet til opskrevne på oprykningsventelisten via fællesventelisten.

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste oprykning	21,1 %	23,3 %	25,2 %

27. august 2015

Andelen, der er udlejet til oprykningsventelisten, er i perioden steget fra 21,1 % til 25,2 % i 2014.

I perioden 2012 til 2014 er 616 husstande flyttet fra et boligselskab til et andet under bolignøglen og 2.397 husstande internt i den enkelte afdeling eller boligselskab.

Vedlagt som bilag 2 og 3 migrationstal imellem boligselskaberne og internt i de enkelte boligselskaber og afdelinger.

Boligselskabet AKB, Rødovre

I boligselskabet har der i 2014 været en markant stigning i antal boliger, der er udlejet efter oprykningsventelisten.

Boligorganisationen	2012	2013	2014
Venteliste oprykning	13,6	9,9	24,3

Den almindelige venteliste

Moderniseringen af anvisningen med modelvalg er i mindre grad slået igennem.

Udlejning til opskrevne på den almindelige venteliste

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	20,7 %	18,5 %	18,1 %

Udlejningen til den almindelige venteliste har i perioden været faldende fra 45,5 % i 2012 til 40 % i 2014.

Der er kun for ganske få afdelinger truffet beslutning om udlejning efter model B og C.

Da anvisningen til kommunerne ligger nogenlunde stabilt, vil forskydningerne i andelen af udlejninger ske imellem oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Derudover har der været tekniske startproblemer med at udleje efter de trufne modelvalg, som først faldt helt på plads i eftersommeren 2013.

Boligselskabet AKB, Rødovre

I boligselskabet har der været store udsving i antal udlejninger grundet udlejning af Danmarkshusene. Der er ikke indgået aftale om fleksibel udlejning mellem boligorganisationen og kommunen.

8. september 2015

Boligorganisationens valg af modeller, har betydning for hvordan udlejningerne fordeler sig mellem boligsøgende fra oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Oprykningsventelisten – oprykningsret og karenstid

For opnoterede på oprykningsventelisten gør følgende sig gældende:

- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om karenstid på oprykningsretten. Der er variationer fra 0 til 2 år.
- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om der er oprykningsret til familieboligerne for beboere i ungdoms- og ældreboliger. Her er der variationer fra ingen oprykningsret til oprykningsret med karenstid fra 1 til 2 år.

Disse variationer er truffet i de enkelte boligorganisationer ud fra lokale forhold. Dette gør det vanskeligt for den enkelte opnoterede på oprykningsventelisten at gennemskue, hvilke regler der gælder, når de ønsker at anvende oprykningsretten og tilpasse deres boligforhold til deres aktuelle familiesituation.

Der er en del boligorganisationer der har 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel afdeling som boligorganisation og oprykningsret fra ungdoms- og ældreboliger.

RKE har tidligere besluttet følgende:

- Der er 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel afdeling som selskab
- Beboere i ungdomsboliger har oprykningsret til familieboliger med en karenstid på 2 år.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning, træffer beslutning om modelvalg for den enkelte afdeling for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2019 samt træffer beslutning om oprykningsret for beboere i ungdomsboliger.

Bilag 4

Boligselskabet AKB, Rødovre

Udlejning familieboliger 1. januar 2009 til 30. juni 2015

År	Afdeling		Antal boliger	Udlejet i alt	Venteliste almindelig	% Venteliste almindelig	Venteliste oprykning	% Venteliste oprykning	Bytte	Anden	Kommunal anvisning	% Bytte, anden og kommunal
2015	1501-4	Ved Milestedet	453	20	8		7		0	0	5	
2015	1502-1	Doktorhaven	92	5	0		0		0	0	5	
2015	1503-9	Danmarkshusene	72	3	2		0		0	0	1	
2015	Total		617	28	10	35,7%	7	25,0%	0	0	11	39,3%
2014	1501-4	Ved Milestedet	453	43	12		17		2	0	12	
2014	1502-1	Doktorhaven	92	27	0		0		0	0	27	
2014	1503-9	Danmarkshusene	72	4	3		1		0	0	0	
2014	Total		617	74	15	20,3%	18	24,3%	2	0	39	55,4%
2013	1501-4	Ved Milestedet	453	51	25		14		0	1	11	
2013	1502-1	Doktorhaven	92	16	0		0		0	0	16	
2013	1503-9	Danmarkshusene	72	75	72		0		0	1	2	
2013	Total		617	142	97	68,3%	14	9,9%	0	2	29	21,8%
2012	1501-4	Ved Milestedet	453	49	22		9		1	0	17	
2012	1502-1	Doktorhaven	92	17	0		0		0	0	17	
2012	1503-9	Danmarkshusene	72	0	0		0		0	0	0	
2012	Total		617	66	22	33,3%	9	13,6%	1	0	34	53,0%
2011	1501-4	Ved Milestedet	453	43	20		7		1	0	15	
2011	1502-1	Doktorhaven	92	28	0		0		0	0	28	
2011	1503-9	Danmarkshusene	72	0	0		0		0	0	0	
2011	Total		617	71	20	28,2%	7	35,0%	1	0	43	62,0%
2010	1501-4	Ved Milestedet	453	54	20		13		3	1	17	
2010	1502-1	Doktorhaven	92	21	0		0		0	0	21	
2010	1503-9	Danmarkshusene	72	0	0		0		0	0	0	
2010	Total		617	75	20	26,7%	13	17,3%	3	1	38	56,0%
2009	1501-4	Ved Milestedet	453	46	10		16		3	1	16	
2009	1502-1	Doktorhaven	92	23	0		0		0	0	23	
2009	1503-9	Danmarkshusene	72	0	0		0		0	0	0	
2009	Total		617	69	10	14,5%	16	23,2%	3	1	39	62,3%

8. september 2015
ftl/rit

Kontaktoplysninger
Finn Larsen
Udlejningschef

T 33 63 13 76
F 33 63 10 11

ftl@kab-bolig.dk

Bolignøglen – evaluering

Boligorganisationen har tidligere besluttet at tilslutte sig fællesventelisten Bolignøglen, som trådte i kraft 1. januar 2012. Der blev samtidig besluttet, hvilken udlejningsmodel der skulle anvendes for de enkelte afdelinger. Modelvalg fremgår af bilag 1.

Kommunen godkendte modelvalget pr. 1. januar 2012.

Formålet med Bolignøglen er todelt:

- at etablere en slagkraftig fællesventeliste til en konkurrencedygtig pris, der sikrer gode ventelister til familieboliger i alle boligorganisationer administreret af KAB samt at etablere en nem og overskuelig måde for den enkelte boligsøgende at søge en bolig i Hovedstadsområdet, såvel fra oprykningsventelisten (intern venteliste) og fra den almindelige venteliste.
- en modernisering af udlejningsmodellen for boligsøgende på den almindelige venteliste til familieboliger gennem beslutning om udlejning efter modellerne A, B eller C for den enkelte afdeling i de enkelte boligorganisationer.

Bolignøglen erstattede et antal gamle fællesventelister, der samtidig blev lukket, så de boligsøgende ikke længe kunne lade sig opnotere på dem. Allerede opnoterede på de gamle fællesventelister kommer foran opnoterede på Bolignøglen ved anvisning af boliger.

Bolignøglen består af 2 dele, en fællesventeliste for de almene boligorganisationer og en ny udlejningsmodel til den almindelige venteliste (ekstern venteliste). Boligorganisationen besluttede efter hvilken model hver enkelt afdeling skal udlejes, alt efter hvor stor en andel af de ledige boliger, man ønsker, skal tilbydes opnoterede på den almindelige venteliste.

8. september 2015

Modellerne kan kort beskrives således:

Model A:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet
- Hver anden ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går direkte til opnoterede på den almindelige venteliste

Model B:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- 3 ud af 4 ledige boliger tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og 1 ud af 4 af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

Model C:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Hver anden tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

I alle 3 modeller bliver en ledig bolig først tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen. Derefter adskiller modellerne sig ved, at i model B og C trækkes de opnoterede på den almindelige venteliste længere frem og får boliger tilbudt på linie med opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og fællesventelisten Bolignøglen. Model C er den model, hvor flest opnoterede på den almindelige venteliste får adgang til den største andel af ledige boliger.

Boligorganisationen kan selvstændigt beslutte at tilslutte sig en fællesventeliste, hvorimod udlejning efter model A, B eller C kræver en kommunal godkendelse, da udlejning efter disse modeller påvirker oprykningsretten.

RKE har valgt model B.

Ventelister

Beboerne og de almindelige boligsøgende i KAB fællesskabet har taget Bolignøglen til sig. Både andelen, der vælger at lade sig opnotere til hele Bolig-

8. september 2015

nøglen, og opnoteringer på oprykningsventelisten har været stigende igennem perioden. Boligsøgende, der kun ønsker at søge bolig i en specifik afdeling/afdelinger kan nøjes med en opskrivning til en enkelt boligorganisation. Her har tilgangen været svingende. Tilgangen til ventelisterne anses som værende tilfredsstillende.

KAB fællesskabet	2011	2012	2013	2014
Opnoterede i alt	155.885	151.096	149.336	150.269
Nye opnoterede i alt i året	22.900	10.231	17.692	16.580
Bolignøglen opnoterede i året	Ej oprettet	5.464	9.509	11.027
Til enkelte boligorganisationer		3.407	5.733	2.709
Oprykningsventelisten opnoterede	731	1.360	2.450	2.844

RKE

Boligorganisationen	2011	2012	2013	2014
Almindelig venteliste	6	16	24	47
Oprykningsventeliste	98	105	125	147

I boligorganisation er der sket en markant forøgelse af opnoterede til sel-skabet og på oprykningsventelisten.

Udlejning

Oprykningsventelisten

Beboerne i KAB fællesskabet har taget fællesventelisten til sig. Der har været en støt stigende andel af boliger, der er udlejet til opskrevne på oprykningsventelisten via fællesventelisten.

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste oprykning	21,1 %	23,3 %	25,2 %

Andelen, der er udlejet til oprykningsventelisten, er i perioden steget fra 21,1 % til 25,2 % i 2014.

I perioden 2012 til 2014 er 616 husstande flyttet fra et boligselskab til et andet under bolignøglen og 2.397 husstande internt i den enkelte afdeling eller boligselskab.

Vedlagt som bilag 2 og 3 migrationstal imellem boligselskaberne og internt i de enkelte boligselskaber og afdelinger.

8. september 2015

RKE

I boligselskabet har der været en stigning i antal af boliger fra 2012 til 2013, der er udlejet efter oprykningsventelisten. Andelen er nu stabiliseret.

Boligorganisationen	2012	2013	2014
Venteliste oprykning	24,4	29,5	23,7

Den almindelige venteliste

Moderniseringen af anvisningen med modelvalg er i mindre grad slået igennem.

Udlejning til opskrevne på den almindelige venteliste

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	20,7 %	18,5 %	18,1 %
Venteliste fleksibel	24,9 %	24,7 %	21,9 %
I alt	45,5 %	43,2 %	40 %

Udlejningen til den almindelige venteliste har i perioden været faldende fra 45,5 % i 2012 til 40 % i 2014.

Der er kun for ganske få afdelingerne truffet beslutning om udlejning efter model B og C.

Da anvisningen til kommunerne ligger nogenlunde stabilt, vil forskydningerne i andelen af udlejninger ske imellem oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Derudover har der været tekniske startproblemer med at udleje efter de trufne modelvalg, som først faldt helt på plads i eftersommeren 2013.

RKE

I boligselskabet har der været et markant fald i antal af udlejninger til den almindelige venteliste fra 2012 til 2013, og 2014 er tilbage på niveau.

Boligorganisationen	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	34,1	25,0	33,9

Bilag 4 viser udlejningen i boligorganisationen i perioden 1. januar 2009 til 30. juni 2015.

27. august 2015

Boligorganisationen	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	33,3	68,3	20,3

Bilag 4 viser udlejningen i boligorganisationen i perioden 1. januar 2009 til 30. juni 2015.

Boligorganisationens valg af modeller, har betydning for hvordan udlejningerne fordeler sig mellem boligsøgende fra oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Oprykningsventelisten – oprykningsret og karenstid

For opnoterede på oprykningsventelisten gør følgende sig gældende:

- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om karenstid på oprykningsretten. Der er variationer fra 0 til 2 år.
- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om der er oprykningsret til familieboligerne for beboere i ungdoms- og ældreboliger. Her er der variationer fra ingen oprykningsret til oprykningsret med karenstid fra 1 til 2 år.

Disse variationer er truffet i de enkelte boligorganisationer ud fra lokale forhold. Dette gør det vanskeligt for den enkelte opnoterede på oprykningsventelisten at gennemskue, hvilke regler der gælder, når de ønsker at anvende oprykningsretten og tilpasse deres boligforhold til deres aktuelle familiesituation.

Der er en del boligorganisationer der har 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel afdeling som boligorganisation og oprykningsret fra ungdoms- og ældreboliger.

Boligselskabet AKB, Rødovre har tidligere besluttet følgende:

- Der er 0 års karenstid på oprykningsret i egen afdeling og 2 års karenstid på oprykningsretten udenfor afdelingen
- Beboere i ungdoms- og ældreboliger har ikke oprykningsret til familieboliger

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning, træffer beslutning om modelvalg for familieboligafdelingerne for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2019, samt træffer beslutning om karenstid og oprykningsret for ungdoms- og ældreboliger.