

KAB//Bolignøglen

– den nye venteliste i KAB-fællesskabet

Maj 2011

Tidsplan for behandling af den nye venteliste

Fællesmøde
for formænd og
næstformænd

11. maj
2011

Boligorganisatio-
nerne behandler
KAB's indstilling om
KAB//Bolignøglen

Maj –
oktober
2011

Prisstrukturen for
KAB//Bolignøglen
behandles på re-
præsentantskabs-
mødet

November
2011

Beboere orienteres
om KAB//Bolignøg-
len i bladet KAB
Beboeren

December
2011

KAB//Bolignøglen
træder i kraft

1. januar
2012

**Bedre
boliger
for alle**



KAB//Bolignøglen

– en indgang til 40.000 boliger

KAB's nye fællesventeliste er et attraktivt produkt med store fordele for både beboere og boligsøgende

KAB indleder året 2012 med et initiativ, der vil kunne give boligsøgende adgang til de cirka 40.000 almene familieboliger i KAB-fællesskabet via én venteliste.

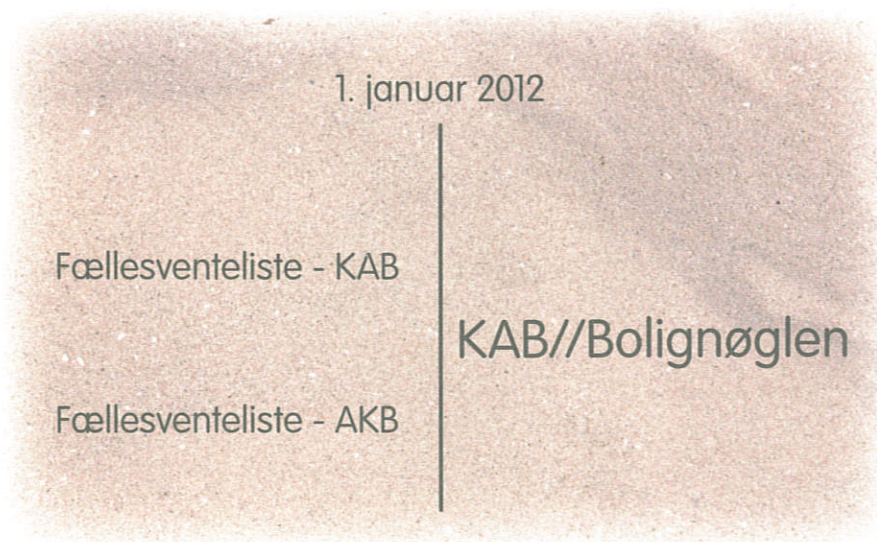
- Det er en væsentlig forbedring for boligsøgende i forhold til de forskellige ventelister, vi har i dag. Samtidig får beboere nye muligheder for at søge bolig på tværs af alle boligorganisationer. Det er jeg yderst tilfreds med, siger Jesper Nygård, administrerende direktør i KAB.

Boligsøgende på den nye fællesventeliste kommer altså i betragtning til alle boliger, selvom de kun er skrevet op på én venteliste. De boligsøgende, der allerede er opnoteret i dag, beholder deres plads i den nuværende kø.

Og for boligorganisationer, der i dag har lidt tynde ventelister, betyder det, at de åbner op og sikrer nye boligsøgende til deres boliger.

Spørgsmål og svar om KAB//Bolignøglen

KAB//Bolignøglen åbner den 1. januar 2012. Fra denne dato er det ikke længere muligt at skrive sig op på de to gamle fællesventelister



Der er ikke tale om en sammenlægning af de to gamle fællesventelister, men om oprettelse af en ny. Når vi åbner KAB//Bolignøglen den 1. januar 2012 trækker vi samtidig en streg i sandet.

Hvad er grunden til at oprette KAB//Bolignøglen?

Krav til boliger er blevet skærpede i et meget konkurrencepræget boligmarked. Boligverdenen har ændret sig markant i de sidste 10 år. KAB//Bolignøglen er en måde at imødekomme de nye boligsøgende, som hidtil har haft svært ved at komme ind på det almenboligmarked i det storkøbenhavn-ske område. Nu får boligsøgende adgang til at søge bolig blandt cirka 40.000 lejemål ved blot at skrive sig op via KAB//Bolignøglen.

Vores boligorganisation er i dag ikke med i en fællesventeliste. Vi har vores egen venteliste. Hvad får vi ud af at tilslutte os KAB//Bolignøglen?

Har I tynde ventelister og indimellem problemer med at udleje jeres familieboliger, så er det en god idé at gå med i KAB//Bolignøglen. Jeres fordel er, at flere boligsøgende også udenfor lokalområdet får kendskab til jeres boliger

og mulighed for at søge en bolig hos jer. I reducerer risikoen for tomme boliger, da I bliver en del af den brede markedsføring, som KAB//Bolignøglen står for. I kan dermed være med til at forebygge fremtidige tab, som nogle steder i dag er ganske anseelige for den enkelte boligorganisation med tomme boliger.

Hvem træffer beslutningen om tilslutning til KAB//Bolignøglen?

Boligorganisationens bestyrelse er ansvarlig for beslutningen om at tiltræde KAB//Bolignøglen. Boligafdelingerne kan høres, men træffer ikke den endelige beslutning.

Bevarer nuværende beboere og boligsøgende på de nuværende ventelister deres plads i køen, når KAB//Bolignøglen oprettes?

Ja, der sker ingen ændringer bagudrettet. Ændringen sker med virkning fra 1. januar 2012. Nuværende boligsøgen-

de, der er skrevet op på en venteliste i KAB, beholder deres plads i køen. Først når den sidste opnoterede på de gamle fællesventelister har fået en bolig, kommer nye boligsøgende opnoteret på KAB//Bolignøglen i betragtning.

Hvad får nuværende beboere ud af at være med i KAB//Bolignøglen?

De får fantastiske muligheder for at søge boliger på tværs af alle boligorganisationer, der er med i KAB//Bolignøglen.

Mister man sit nummer på ventelisten, når man får en bolig i KAB//Bolignøglen?

Ja – ganske som i dag: Når man får en bolig, slettes man af ventelisten. Man kan vælge at lade sig skrive op på den interne venteliste.

Hvad nu, hvis en boligsøgende kun er interesseret i en ganske bestemt boligorganisation?

Hver boligorganisation får sin egen venteliste – når KAB//Bolignøglen træder i kraft. Boligsøgende kan vælge at lade sig opnotere til enkelte boligorganisationer eller til alle på KAB//Bolignøglen.

Skal boligsøgende lade sig skrive op på Bolignøglen, hvis de i forvejen står på enten AKB's eller KAB's nuværende fællesventeliste?

Man beholder som boligsøgende sit ventelistenummer på den nuværende fællesventeliste, som fortsætter til listen er tømt, og man har fået tilbudt en bolig. Man kan skrive sig op på KAB//Bolignøglen, hvis man ønsker endnu en opnotering og en adgang til det bredere udbud.

Fem boligdrømme viser vej

I præsentationen af den nye fællesventeliste vil du møde Susanne, Hanne, Jens, Peter og Jasmina. De fem og deres boligdrømme er eksempler på virkningen af den nye venteliste

Vi har til lejligheden skabt fem personer, der med hver sin boligdrøm kan illustrere virkningen af den nye fællesventeliste.

Susanne og Hanne er eksterne boligsøgende

Susanne er 53 år og er skrevet op på en af de gamle fællesventelister (Fællesventeliste - KAB). Hun bliver ved med at stå på den gamle fællesventeliste, selvom KAB//Bolignøglen træder i kraft. Hun har været skrevet op i 15 år og beholder sin plads i køen, foran

de nye som bliver skrevet op på KAB//Bolignøglen.

Hanne er 37 år og nylig fraskilt. Hun har skrevet sig op på KAB//Bolignøglen, fordi det er et godt tilbud, hvor hun står på venteliste til mange boliger. Hun er skrevet op til flere boliger end Susanne, fordi den nye venteliste omfatter flere boligorganisationer, men hun vil først få tilsendt tilbud om en bolig efter Susanne og alle de andre fra de gamle fællesventelister.

Jens og Peter er interne bolig-søgende

Jens er 33 år og familiefar. Han drømmer om at flytte til en anden og større bolig indenfor samme boligorganisation. Jens er et eksempel på en beboer, der ønsker at flytte internt i en boligorganisation, som er tilknyttet Fællesventeliste - KAB, og betydningen af den nye fællesventeliste i denne situation.

Peter er 65 år og bor i en forstadskommune. Han ønsker at bo centralt i

København i en mindre bolig. Peter er et eksempel på en beboer, der ønsker at flytte internt i en boligorganisation, som er tilknyttet Fællesventeliste - AKB, og betydningen af den nye fællesventeliste i denne situation.

Begge eksempler er valgt for at beboere indenfor de tidligere Fællesventelister - KAB og - AKB kan kende sig selv og se mulighederne i at indføre den nye fællesventeliste.

Jasmina - fremtidens interne boligsøgende

Jasmina er 22 år og studerende. Hun bor i en ungdomsbolig i en forstad og drømmer om at bo centralt, tættere på sit studiested. Hun er et eksempel på de nye muligheder som intern boligsøgende i en boligorganisation, der er tilknyttet KAB//Bolignøglen. Jasmina ønsker at flytte på tværs af de tidligere fællesventelister, og det er nu muligt med KAB//Bolignøglen.

Følg de fem og deres boligdrømme på de følgende sider.



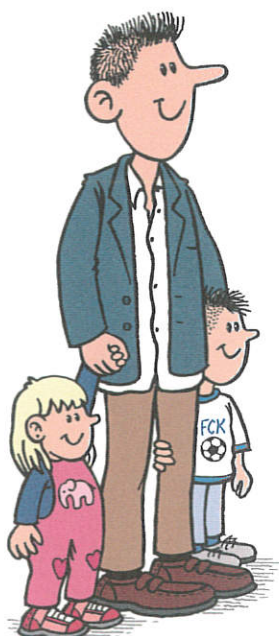
SUSANNE

Boligsøgende på Fællesventeliste - KAB. (Har været skrevet op i længere tid).



HANNE

Ønsker at flytte og er netop opskrevet på KAB//Bolignøglen.



JENS

Bor i Jydeholmen (SAB) og vil gerne flytte til Humlevænget (SAB).



PETER

Bor i Fortunen (AKB, Lyngby) og vil gerne flytte til Nansensgade, (AKB, København).



JASMINA

Bor i Friheden (Boligselskabet Friheden) og vil gerne flytte til Stjernen (AKB, Frederiksberg).

Justering af beboerfortrinsretten

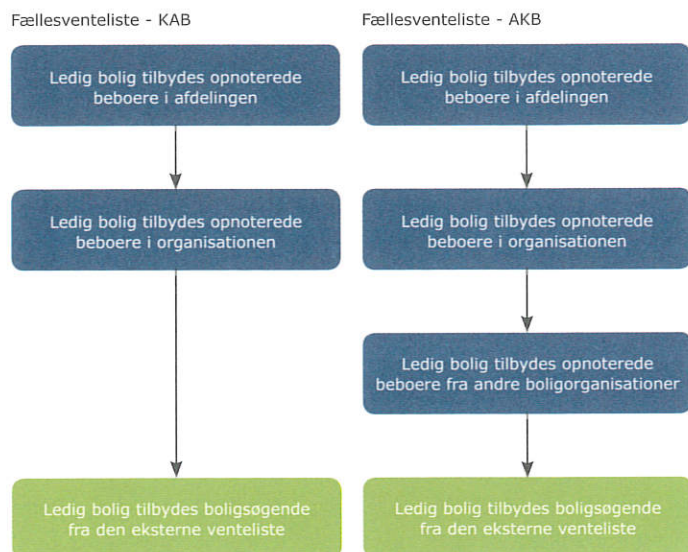
Som beboer har man i dag fortrinsret til at søge en anden bolig indenfor boligafdelingen og eventuelt i hele boligorganisationen. Det kalder vi beboerfortrinsret. Den særlige venteliste for beboere er den interne venteliste.

Beboerfortrinsretten skaber fleksibilitet og er god at have, fordi en familie ikke har det samme boligbehov livet i gennem. Denne fortrinsret betyder også, at hovedparten af de attraktive og store boliger indenfor KAB-fællesskabet bliver

udlejet til beboere fra den interne venteliste. Boligsøgende, der er skrevet op på den eksterne venteliste, har meget ringe chancer for at blive tilbudt en af de attraktive og store boliger – også selvom de har stået på venteliste meget længe. Det er en uheldig udvikling, fordi boligorganisationerne ønsker at tiltrække nye boligsøgende og sikre en balanceret beboersammensætning.

De tre nye modeller fastholder alle beboerfortrinsretten i egen boligafdeling

Beboerfortrinsretten i dag



Sådan fungerer beboerfortrinsretten i dag for de to fællesventelister. For Fællesventeliste - KAB gælder at en ledig bolig først tilbydes beboere i afdelingen, dernæst beboere indenfor organisationen og endelig boligsøgende fra den eksterne venteliste.

For Fællesventeliste - AKB gælder, at en ledig bolig først tilbydes beboere i afdelingen, dernæst beboere indenfor organisationen, herefter beboere fra andre organisationer, som er med i ventelisten, og endelig boligsøgende fra den eksterne venteliste.

For begge ventelister gælder, at kun få af de ledige boliger i dag når frem til de boligsøgende på den eksterne venteliste.

Model A

Model A kan være aktuel for boligorganisationer, der ønsker at bevare beboerfortrinsretten stort set, som den er i dag. Her står beboere indenfor boligorganisationen forrest til alle ledige boliger.

Det er model A, som boligorganisationens boliger automatisk fordeles efter, når KAB/Bolignøglen træder i kraft. Men der er også to alternative modeller.

Model A: Beboerfortrinsret som i dag



Model A svarer stort set til beboerfortrinsretten, som vi kender den i dag. Nyt er, at beboerne kan søge bolig på tværs af alle boligorganisationerne indenfor ventelisten og dermed få adgang til et meget bredt spektrum af boliger.

Denne model skaber ingen forbedring af mulighederne for nye boligsøgende fra den eksterne venteliste. I denne model tages der overvejende hensyn til de beboere, der allerede er i systemet.

KAB ønsker, at den nye fællesventeliste skal være attraktiv fremover, og derfor skal ventetiden på den eksterne venteliste bringes ned. Derfor er vi nødt til at lave en mindre justering af beboerfortrinsretten, så den kan passe til fremtidens forventninger.

KAB har udviklet tre valgmuligheder for anvendelse af beboerfortrinsretten – model A, B og C.

I alle tre modeller fastholdes beboernes mulighed for at søge på tværs af boligorganisationerne indenfor listen, som kendes fra Fællesventeliste - AKB i dag. Det betyder, at beboere indenfor KAB-fællesskabet får adgang til at søge en anden bolig indenfor et meget bredt spektrum af boliger.

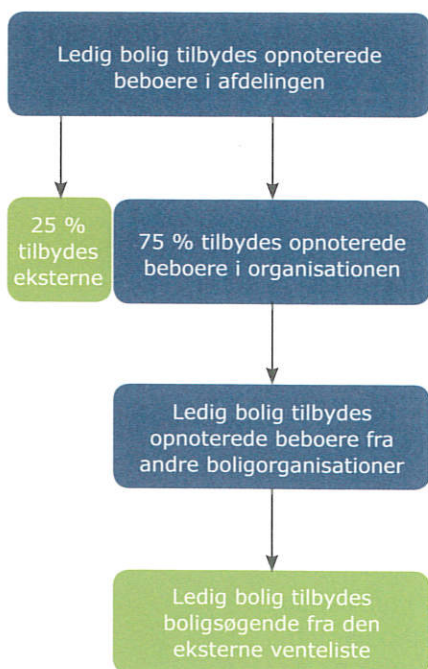
Både model B og model C forudsætter en særlig godkendelse/dispensation. Indtil denne foreligger, er boligorganisationen tilsluttet model A.

Model B

I model B tilbydes alle ledige boliger fortsat beboere i afdelingen.

Herefter går 25 % af de ledige boliger til den eksterne venteliste, mens 75 % går til interne ansøgere i boligorganisationen. Afsættes de 75 % ikke indenfor boligorganisationen tilbydes boligerne til boligsøgende fra andre boligorganisationer, der er omfattet af KAB/Bolignøglen.

Model B: Mere tidssvarende beboerfortrinsret

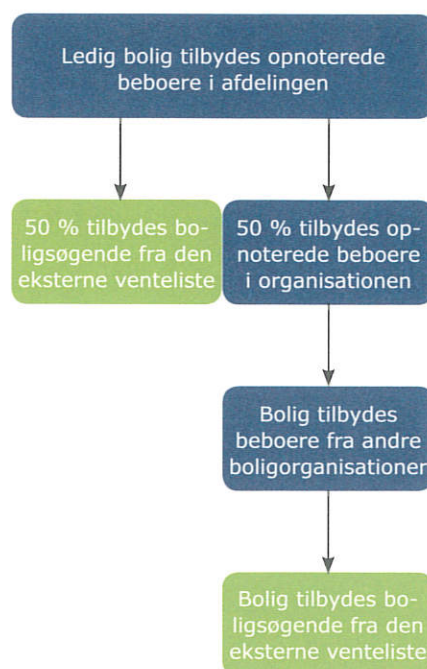


Model B sætter en ny og mere tidssvarende standard for beboerfortrinsret, hvor boligsøgende på de eksterne ventelister sluses ind tidligere, end det foregår i dag.

Model C

Model C er et godt valg for boligorganisationer/boligafdelinger, hvor der er en begyndende tendens til ubalance i beboersammensætningen. I model C tilbydes 50 % af de ledige boliger direkte til boligsøgende fra den eksterne venteliste.

Model C: Mest åbne model for boligsøgende



Model C sætter for alvor fokus på at tiltrække nye boligsøgende. Halvdelen af de ledige boliger tilbydes i denne model direkte til boligsøgende fra de eksterne ventelister.

Fra drøm til virkelighed

Hvor langt er der så fra drøm til virkelighed for Hanne, Susanne, Peter, Jens og Jasmina? Det kan vi illustrere med skemaer, der viser konsekvenserne af at vælge model A, B eller C for de fem personer.



Susannes muligheder

Susanne er boligsøgende. Hun står på Fællesventeliste - KAB og har en anciennitet på 15 år. Hun vil gerne søge en bolig i RKE i afdelingen Horsevænget.

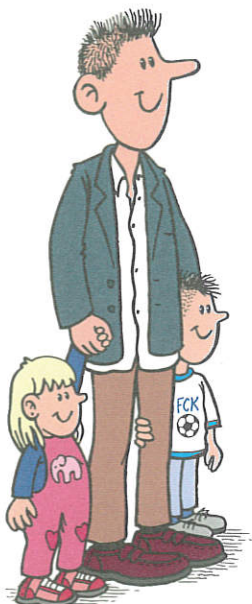
Model A	Model B	Model C
Ventetid som i dag.	Ventetid forkortes, da ca. 25 % af de ledige boliger går til ekstern venteliste.	Ventetid forkortes, da ca. 50 % af de ledige boliger går til ekstern venteliste.



Hannes muligheder

Hanne er boligsøgende og har netop skrevet sig op på KAB//Bolignøglen. Hun vil gerne søge en bolig i RKE i afdelingen Horsevænget.

Model A	Model B	Model C
Ventetid som i dag.	Ventetid forkortes, da ca. 25 % af de ledige boliger går til ekstern venteliste.	Ventetid forkortes, da ca. 50 % af de ledige boliger går til ekstern venteliste.



Jens' muligheder

Jens bor i afdelingen Jydeholmen under SAB og vil gerne søge en bolig i Humlevænget under SAB.

Ny mulighed for at søge bolig på tværs af alle boligorganisationer, som er med i KAB/Bolignøglen.

Model A	Model B	Model C
Ventetid som i dag.	Lidt længere ventetid, da ca. 25 % af de ledige boliger går til ekstern venteliste.	Lidt længere ventetid, da ca. 50 % af de ledige boliger går til ekstern venteliste.



Peters muligheder

Peter er beboer i afdelingen Fortunen Midtby under Boligselskabet AKB, Lyngby og ønsker at søge en bolig afdelingen Nansensgade i Boligselskabet AKB, København.

Ny mulighed for at søge bolig på tværs af alle boligorganisationer, som er med i KAB/Bolignøglen.

Model A	Model B	Model C
Ventetid som i dag.	Lidt længere ventetid, da ca. 25 % af de ledige boliger går til ekstern venteliste.	Lidt længere ventetid, da ca. 50 % af de ledige boliger går til ekstern venteliste.



Jasminas muligheder

Jasmina er studerende og bor i en ungdomsbolig i Boligselskabet Friheden i Hvidovre. Hun ønsker at flytte til boligafdelingen Stjernen i Boligselskabet AKB, Frederiksberg.

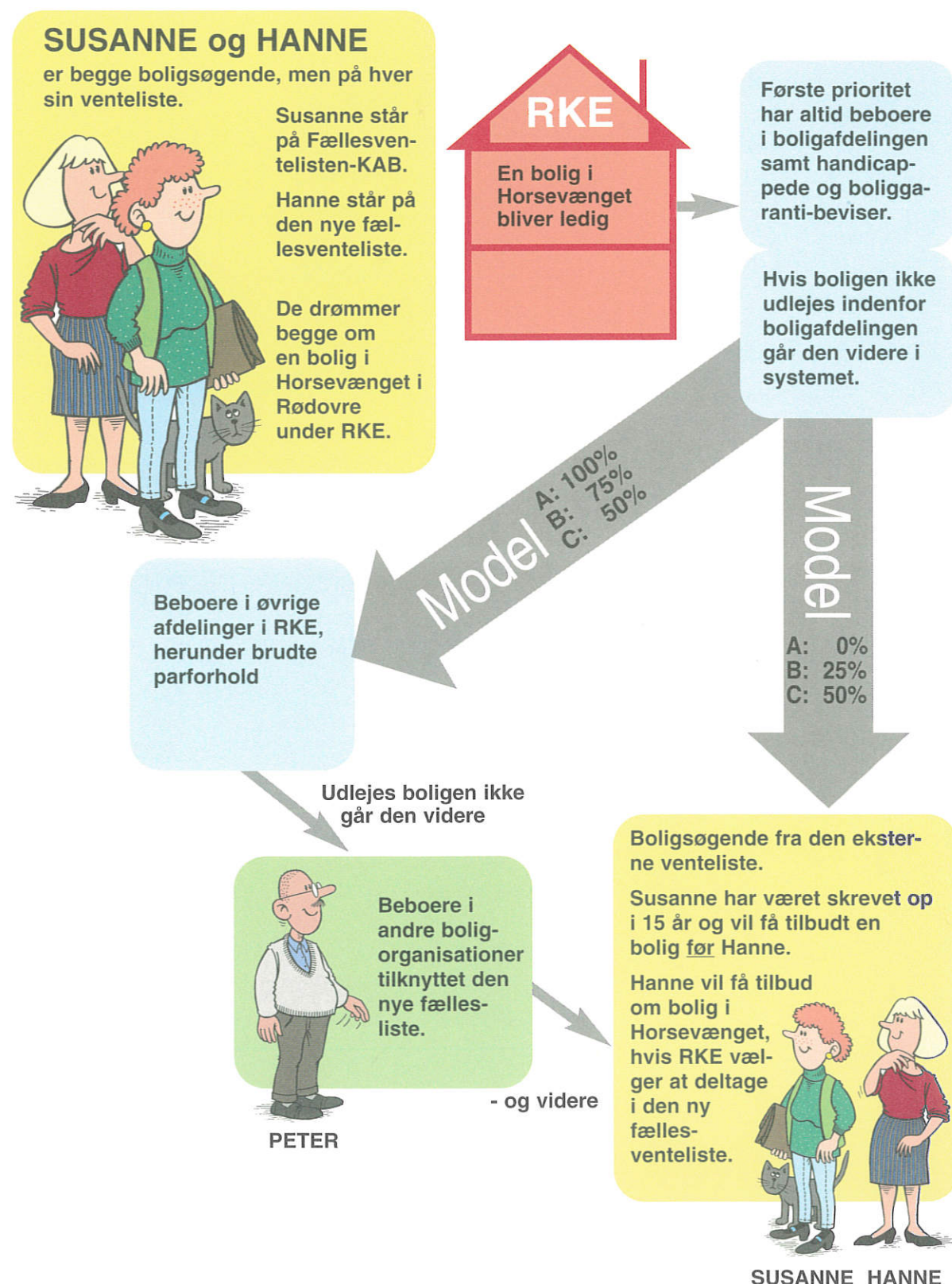
Model A	Model B	Model C
Kortest ventetid.	Ny mulighed. Lidt længere ventetid, da ca. 25 % af de ledige boliger går til ekstern venteliste.	Ny mulighed. Lidt længere ventetid, da ca. 50 % af de ledige boliger går til ekstern venteliste.

Susanne og de andre møder modellerne

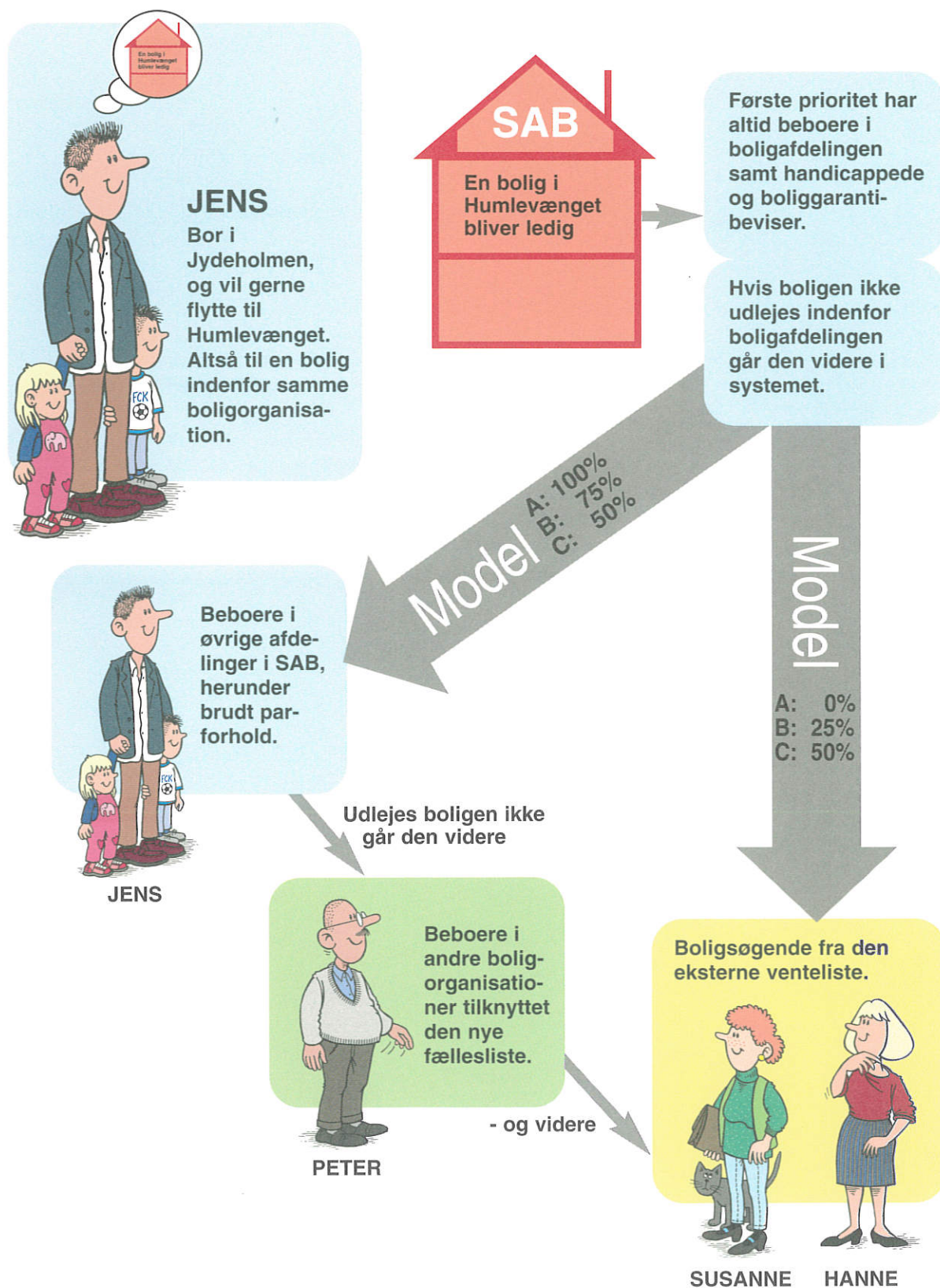
Boligorganisationen kan altså – afdeling for afdeling – vælge mellem model A, B eller C, når det gælder beboerfortrinsret. Men hvordan ser billedet ud for Susanne, Hanne, Jens og Peter, når deres boligdrøm møder modellerne?

Følg pilene i modellerne og se, hvordan boligerne fordeles, hvis man vælger model A, B og C.

For Susanne og Hanne, som er skrevet op på de eksterne ventelister og dermed "nederst i fødekæden", er chancerne for at få tildelt en bolig langt højere i boligafdelinger, hvor model B eller C er gældende.

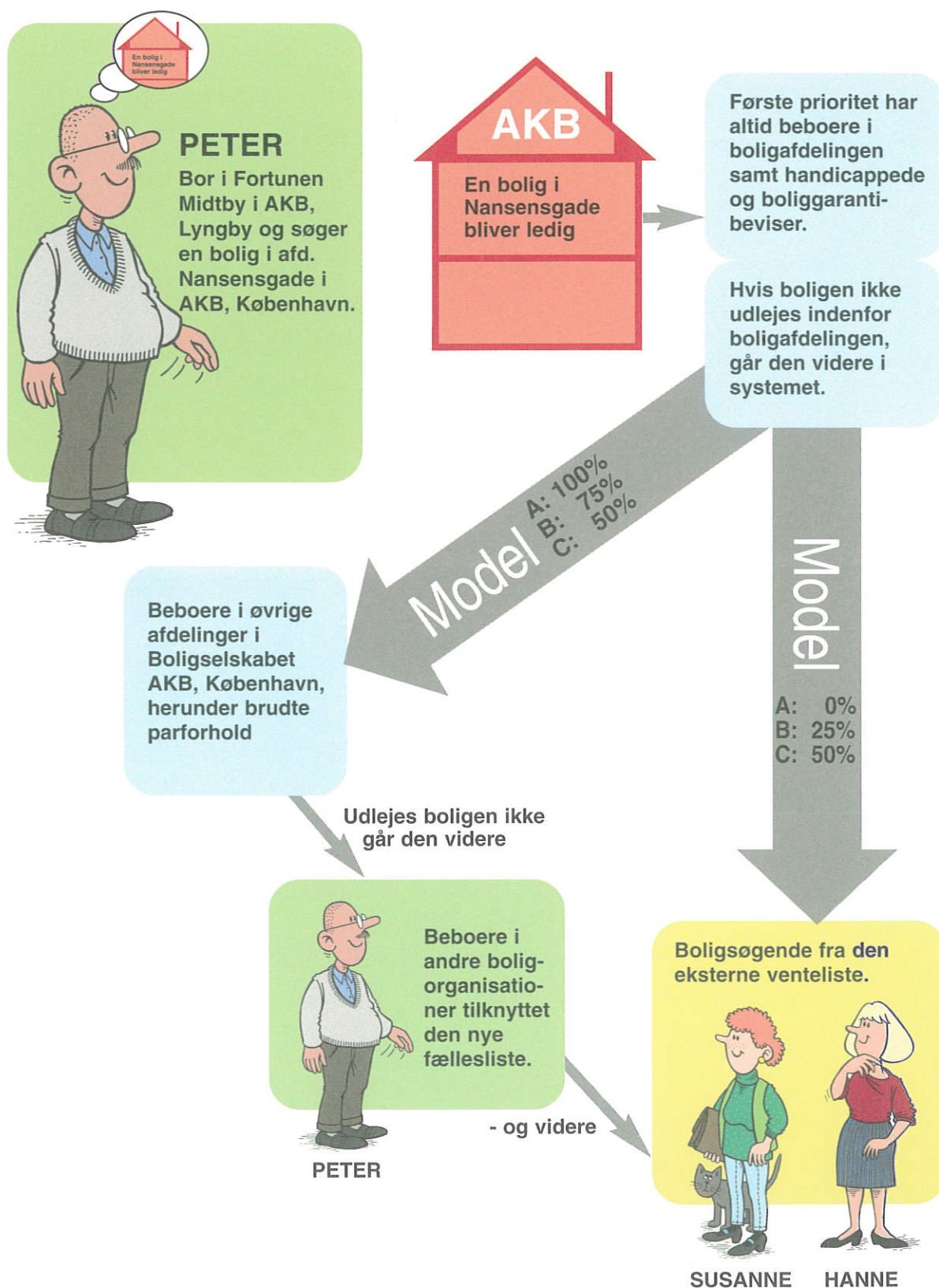


For Jens som søger en anden bolig indenfor boligorganisationen er chancerne for at få tildelt en bolig generelt gode. Model A giver ham og andre interne ansøgere fuld fortrinsret, mens både model B og C fortsat giver ham gode chancer samtidig med, at boligorganisationen åbner op for flere boliger til Susanne, Hanne og de andre eksterne ansøgere.



Peter søger en bolig i en anden boligorganisation, der også er tilknyttet den nye fælles venteliste. Hans muligheder for at søge anden boliger væsentligt forbedret med den nye fællesventeliste, som åbner op for at Peter kan søge i alle de øvrige boligorganisationer som er tilsluttet ventelisten.

Alle modeller giver Peter en fortrinsret frem for eksterne ansøgere – model A den største fortrinsret, model B og C lidt mindre, alt imens de to sidste modeller også åbner op for Susanne, Hanne og andre eksterne ansøgere.



Beslutningsprocessen

De boligorganisationer, der i dag har egen venteliste, skal beslutte, om de vil tilsluttes KAB//Bolignøglen. Øvrige boligorganisationer er allerede tilsluttet KAB//Bolignøglen og skal blot vælge model for beboerfortrinsret.

Grunde til at sige JA

Der er en række grunde til at vælge at sige ja til at deltage i KAB//Bolignøglen:

- KAB//Bolignøglen vil give boligorganisationen den bedste forsikring mod lejetab.
- De interne flyttemuligheder for boligorganisationens beboere bliver markant udvidet.
- Markedsføringsværdi i at deltage i det bedste tilbud til boligsøgende indenfor det storkøbenhavnske område.
- Boligorganisationen har mulighed for at åbne for flere eksterne boligsøgende alt efter valg af model for beboerfortrinsret.

Grunde til at sige NEJ

Der er også grunde til at sige nej til at deltage i KAB//Bolignøglen:

- Boligorganisationen føler sig sikker på at kunne udleje alle ledige boliger til boligsøgende fra egen venteliste.
- Den lokale profil er afgørende for boligorganisationen, og vurderes ikke at kunne bære boligorganisationens deltagelse i en fællesventeliste.

Oversigt over ventelister

Venteliste	Antal familieboliger	Nye i 2008	Nye i 2009	Nye i 2010	Opnoterede i alt pr. 31. dec. 2010
21 - Brumleby	242	405	392	263*	1.714
22 - Sortemosen	188	104	43	32	567
23 - Marienlyst Boligselskab	43	53	49	67	512
42 - Frederiksborg Boligselskab	152	146	159	154	1.194
48 - Eskemosepark	248	55	66	67*	772
49 - Vallensbæk Boligselskab	467	268	389	445	2.105
57 - SØB	957	396	428	341*	4.588
58 - Tårnby Kastrup Boligselskab	1.265	460	530	529	3.452
91 - Fællesventeliste - AKB	11.908	4.984	5.560	6.241	34.539
99 - Fællesventeliste - KAB	20.777	6.624	7.389	8.617	58.306
I alt på de eksterne ventelister	38.571	13.854	15.351	16.756	107.749

* Hertil kommer opnoteringer på oprykningsventelisten på grund af lovændring i 2010.

Tabellen indeholder en oversigt over de nuværende ventelister i KAB, og hvor mange almene familieboliger den enkelte venteliste indeholder. Endvidere viser den antal opnoterede i 2008, 2009 og 2010.

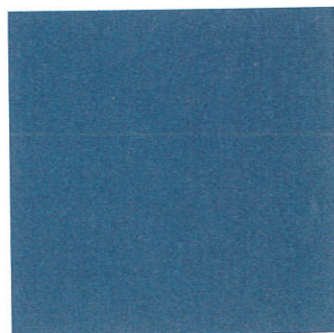
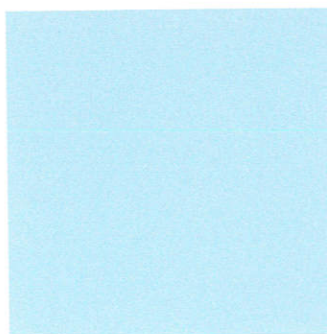
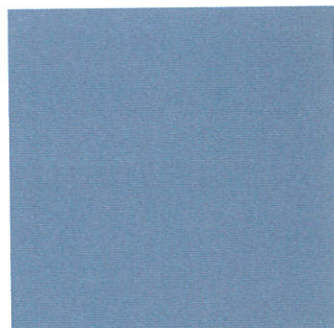
En for alle og alle for én

Som deltager i KAB//Bolignøglen vil boligorganisationen opnå fordelene ved en samlet markedsføring af boliger. Dette på hjemmesiden såvel som i de trykte publikationer. Samtidig har boligorganisationen mulighed for at vælge supplerende individuel markedsføring i form af en selvstændig udlejningspjece for organisationens boliger. Individuel markedsføring er en tillægsydelse efter medgået tid.

Pris

Fra 1. januar 2012 har nye boligsøgende mulighed for at blive skrevet op på KAB//Bolignøglen eller på venteliste til boliger i en eller flere boligorganisationer. I KAB's prisblad er prisen for at blive skrevet op på den nye fællesventeliste sat til 562,50 kr. inklusiv moms. Vi arbejder på at få nedsat prisen til omkring 400 kr. for opnotering på KAB//Bolignøglen. Den endelige pris fremlægges på repræsentantskabsmødet i november 2011.

Nuværende boligsøgende betaler ligesom i dag et årligt ajourføringsgebyr for f.eks. at stå på Fællesventeliste - AKB.



KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V
T 33 63 10 00
F 33 63 10 01
kab@kab-bolig.dk
www.kab-bolig.dk

Tekst: KAB
Tegninger: Ole Espersen
Layout: Susanne Grenaae
Tryk: CJGrafik ApS
Oplag: 1.000 eks.