

Rammeaftale mellem de almene bolig-
organisationer og Ringsted Kommune



Ringsted
Kommune

Rammeaftale for udlejning og anvisning 2023-2027



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**



boliger tæt på dig



MNV BOLIG

Almene bolige i midt, nord og vestsjælland



BO-VEST



Ringsted
Kommune

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	2
Bæredygtige by- og boligområder – et fælles mål	2
2. Formål	3
3. De almene boliger i Ringsted Kommune	3
4. Rammer for strategisk udlejnings- og anvisningsaftale	3
4.1 Indplacering af afdelingerne i en trappemodel	3
4.2 Kriterier gældende for både udlejning og kommunal anvisning	4
4.3 Andre kriterier og fortrinsrettigheder i særlige boligtyper	6
4.4 Intern oprykning	6
4.5 Kommunal anvisning	7
5. Etablering af andre boligformer til særligt socialt udsatte borgere	8
6. Nybyggeri	8
7. Samarbejde om de boligsociale indsatser og opgavefordeling ift. ansvaret for borgere/beboere	9
Boligsocial pulje	9
Samarbejde om støtte til enkelte borgere / beboere	9
Samarbejde om folkeregistrering i almene boliger	10
8. Aftalens organisering og opfølgning	10
Evaluerings	10
Organisering	10
Kommunikation og offentliggørelse	10
9. Aftalens ikrafttræden og løbetid	11
10. Underskrifter	11
Bilagsoversigt	13

1. Indledning

Ringsted Kommune og boligorganisationerne:

- Ringsted Almene Boligselskab / DAB
- Andelsboligforeningen af 1941, Ringsted
- Boligselskabet Sjælland
- Vestsjællands Almene Boligselskab
- MNV Bolig v/ Domea
- Postfunktionærernes Andelsboligforening
- Bo-Vita

indgår denne strategiske og kommunedækkende udlejnings- og anvisningsaftale for perioden den 1.7. 2023 til den 1.7.2027.

Aftalens hovedpunkter er:

- Rammer for kommunal anvisning af familieboliger.
- Rammer for boligorganisationernes udlejning af familieboliger, herunder anvendelsen af fleksible kriterier.
- Aftale om rammer for samarbejde om de boligsociale indsatser og om socialt udsatte borgere.

Denne aftale er en overordnet rammeaftale, der fastsætter principper for udlejning og anvisning jf. formålet. Alle eksisterende aftaler ophæves ved indgåelsen af denne aftale, og genforhandles, så de individuelle aftaler og øvrige tiltag understøtter denne aftales formål. Eventuelle dispensationer fx vedr. genhusning, gælder fortsat og er tidsbegrænsede.

Der indgås samtidig en særskilt aftale om kommunal anvisning af almene ungdomsboliger, jf. bilag 3. Til aftalen følger bilag 1 om afdelingernes indplacering, der årligt vurderes i forbindelse med udgivelsen af opdateret beboerdata på baggrund af lovgivningen om parallelsamfund.

Bæredygtige by- og boligområder – et fælles mål

Byrådet har besluttet, at der i den kommende planstrategi skal være fokus på bosætning og der er i den forbindelse ved at blive udarbejdet en bosætningsstrategi. Formålet er blandt andet at sikre, at den positive befolkningsudvikling i Ringsted Kommune fortsætter, og at Ringsted styrker sin position som en attraktiv bosætningskommune. Bosætningsstrategien undersøger fremtidens boligefterspørgsel, herunder også efterspørgslen på almene boliger. Der skal sikres en bolig- og byudvikling, som tilbyder attraktive boligformer og boligområder til både unge, børnefamilier, singler og seniorer i hele kommunen. De almene boligorganisationer i kommunen kan i den forbindelse bidrage med forskellige boligformer til alle livsfaser.

I de kommende år er der fokus på omdannelse og fortætning af den eksisterende by, hvilket er en bæredygtig tilgang til byudvikling, som muliggør flere boliger uden at inddrage nye arealer til by. Omdannelse og fortætning af byområder, hvor funktionerne ikke længere er tidssvarende eller hvor der er overskudsarealer der kan udvikles, er også en mulighed for at give bydele et løft og dermed gøre dem tidssvarende, attraktive og levende igen. De nye boligområder skal skabe rammerne for et sundt og bæredygtigt liv med adgang til byliv, fællesskaber og en sammenhængende infrastruktur. De skal desuden være tilpasset klimaforandringer, ligesom støjbelastning og luftforurening i byen skal reduceres. Boligområderne skal desuden være socialt inkluderende og understøtte fællesskaber, hvilket boligorganisationerne også kan bidrage aktivt til

2. Formål

Rammeaftalen afbalancerer tre sammenhængende målsætninger:

- At sikre en social bæredygtig udvikling og beboersammensætning i de almene boliger i Ringsted Kommune
- At sikre, at Ringsted Kommune kan løse sine boligsociale forpligtelser med de boliger, som boligorganisationerne stiller til rådighed for anvisningen
- At sikre, at der fortsat er en bred vifte af attraktive boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister

Aftalen gælder for alle almene familieboliger i Ringsted Kommune.

En del af formålet er, at ingen boligområder i Ringsted Kommune må udpeges som forebyggelsesområde eller udsat område. Derfor følges beboerdata for alle områder tæt – uanset områdernes størrelse. Der er størst opmærksomhed på boligafdelinger, der udgør et samlet geografisk område. Et forebyggelsesområde har mindst 1.000 beboere og har mere end 30 % beboere, der er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande og opfylder 2 af disse fire kriterier:

- Mere end 30 % beboere i alderen 18-64 år står uden for arbejdsmarkedet
- Gennemsnitsindtægten for 15-64-årige i området (eksklusiv uddannelsessøgende) udgør mindre end 65 % af gennemsnittet for Region Sjælland
- Andelen af dømte over 15 år inden for de sidste to år udgør mere end 2 x landsgennemsnit (2,18% pr. 1. december 2022)
- Andelen af beboere i alderen 30-59 år, som alene har en grunduddannelse som højeste uddannelsesniveau, udgør over 60 %

Selv om der aktuelt ikke er boligområder i Ringsted med mere end 1.000 beboere, så har flere afdelinger beboerdata, der på en eller flere kriterier er over grænseværdierne for lovgivningen om såvel forebyggelsesområder som for udsatte områder (herunder parallelsamfund) om indsatser mod parallelsamfund.

Ansvar for at sikre en social bæredygtig udvikling og beboersammensætning deles mellem kommunen og boligorganisationerne og løftes ved et strategisk samarbejde. Den kommunale anvisning og boligorganisationernes udlejning fastlægges ud fra dette formål.

Aftalen omfatter de almene familieboliger, dog med forbehold for de boligtyper, som er nævnt i afsnit 4.2. Den berører ikke de almene ældreboliger, hvor Ringsted Kommune allerede har 100% anvisning. Der indgås samtidig en selvstændig aftale om kommunal anvisning til almene ungdomsboliger

Kriterier for den kommunale anvisning er ikke en del af aftalen, da kriterierne fastlægges af kommunens politikere, som har ansvaret for at fastlægge kommunens serviceniveau.

Aftalen beskriver endvidere rammerne for samarbejde mellem kommune og boligorganisationer om det boligsociale arbejde i boligafdelingerne. Med en fraflytningsprocent på 11,5 % (2022, for familieboliger ([temastatistik-om-fraflytninger-i-den-almene-boligsektor-i-2022-24032023 \(1\).pdf](#)), kan boligsociale indsatser og fokus på beboersammensætning bidrage til en mærkbar udvikling særligt ift. kriterier vedr. tilknytning til at arbejdsmarkedet og uddannelse. Parterne forpligter sig til at samarbejde om de eksisterende boligsociale og fremskudte kommunale indsatser

3. De almene boliger i Ringsted Kommune

Ringsted Kommune har 3.318 almene boliger, hvoraf 2.826 er familieboliger, 374 ældreboliger og 118 ungdomsboliger. Der er syv almene boligorganisationer. Boligorganisationerne har forskellig størrelse og historie.

Ringsted Almene Boligselskab og Andelsboligforeningen af 1941 er hjemhørende i kommunen, mens de fem øvrige er hjemhørende i andre kommuner med afdelinger i Ringsted Kommune; Boligselskabet Sjælland, Vestsjællands Almene Boligselskab, MNV Bolig v/ Domea, Postfunktionærernes Andelsboligforening og Bo-Vita. De tre sidstnævnte er nye i Ringsted Kommune med boliger under opførelse i 2022.

Samlet set udgør de almene boliger 20 % af boligmassen i Ringsted Kommune (ud af 15.789, Danmarks Statistik 2021), hvilket svarer til landsgennemsnittet. Ca. 5.700 borgere bor alment i Ringsted Kommune.

De almene boliger er både høje og lave etageejendomme, rækkehuse og enkelt huse, og de indgår i kommunens forskellige bysamfund. De er ligeligt fordelt mellem Ringsted by og de øvrige bysamfund i Ringsted Kommune, dog med flest i selve Ringsted by.

De almene boligorganisationer, afdelinger og beboere spiller derfor en naturlig og væsentlig rolle i Ringsted Kommune. Af samme grund kan den fysiske byudvikling og det kommunestrategiske arbejde ikke ske uden aktiv deltagelse af den almene boligsektor. Det handler både om boligbehov og -potentiale, om sammenhængende byområder og om levende byrum som rammen for gode hverdagsliv.

4. Rammer for strategisk udlejnings- og anvisningsaftale

4.1 Indplacering af afdelingerne i en trappemodel

Med aftalen indføres en kategorisering af alle de almene boligafdelinger, som skal sikre, at boligafdelinger og -områder får og fastholder en bæredygtig beboersammensætning. Modellen gælder for samtlige boligorganisationer og -afdelinger i kommunen.

Det er den enkelte boligorganisation, der vælger hvordan de kommunikerer aftalen til de boligsøgende.

Samtlige boligafdelinger indplaceres i en af tre mulige kategorier på baggrund af deres andel af beboere i alderen 18-64 år, som enten er i beskæftigelse eller under uddannelse.

Kategori 1 - Rød

Lovgivningens grænseværdi for udpegning af udsatte områder er 40 % beboere uden for arbejdsmarkedet. Hvis en boligafdeling har mere end 40 % beboere i alderen 18-64 år uden for arbejdsmarkedet eller uddannelse, indplaceres afdelingen i Kategori 1.

Der tages samtidig et større hensyn til områder, som har en størrelse, som på sigt kan føre til en udpegning på listerne pga. muligheden for at få mere end 1.000 beboere. Større boligområder med en andel af mere end 30 % beboere uden for arbejdsmarkedet og uddannelse indgår derfor også i kategori 1.

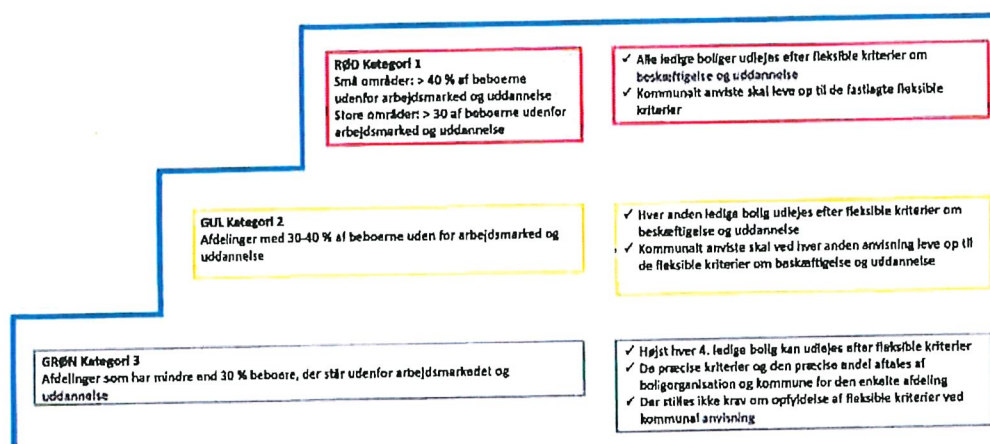
Kategori 2 - Gul

Lovgivningen om forebyggelsesområder har en grænseværdi for andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet og uddannelse på 30 % af beboerne i alderen 18-64 år. Afdelinger med en andel beboere uden for arbejdsmarked og uddannelse på 30-40 % placeres i kategori 2.

Kategori 3 – Grøn

Boligafdelinger i Kategori 3 har færre end 30 % af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet. Kategori 3 rummer hovedparten af boligafdelingerne i kommunen.

Den nærmere kategorisering og områdeinddeling af boligafdelingerne i Ringsted Kommune kan ses i bilag 1.



Udlejningsmodel i Ringsted Kommune

4.2 Kriterier gældende for både udlejning og kommunal anvisning

Jf. almenboligloven § 60 kan der fastsættes særlige kriterier i forbindelse med udlejning af almene boliger, også kaldet fleksibel udlejning. Flexibel udlejning giver mulighed for, at bestemte målgrupper opnår fortrinsret til enten konkrete boliger eller konkrete afdelinger. Der kan både være tale om krav og fortrin, som uanset skal være sagligt begrundede, fx jf. beboersammensætningen i afdelingen eller at afdelingen har en særlig målgruppe, fx er et seniorfællesskab.

I Ringsted Kommune har boligorganisationerne og Byrådet truffet beslutning om, hvilke aftalte fleksible kriterier, der kan anvendes for alle boligafdelingerne. Undtaget er boligafdelinger, som fx et seniorbofællesskab eller lign. med særlige borgere som målgruppe. Se bilag 2 for krav til dokumentation.

Udlejning og kommunal anvisning sker i en model, hvor der stilles flere krav til tilflyttere, jo højere på trappen en afdeling eller et område indplaceres. De nærmere krav beskrives nedenfor. Såfremt ingen boligsøgende opfylder de fleksible kriterier for en ledig bolig, udlejes boligen i stedet til den, der er øverst på den almindelige venteliste.

Kategori 1 (Røde afdelinger)

I kategori 1 er der en relativt høj andel af beboere uden for arbejdsmarked og uddannelse. Derfor udlejes alle ledige boliger efter følgende kriterier:

- Boligsøgende, som er i beskæftigelse.
- Boligsøgende i fuldtidsuddannelse, der er godkendt af Børne- og Undervisningsministeriet (herunder erhvervs- eller videregående uddannelser).
- Kommunen kan anvise til hver 4. ledige bolig. De borgere, som anvises af kommunen, skal tilsvarende enten være i beskæftigelse eller under uddannelse.

Kategori 2 (Gule afdelinger)

Kategori 2 har lidt lavere andel af arbejdsløse. Her suppleres den almindelige udlejning og kommunal anvisning af fleksible kriterier, så det forebygges at andelen stiger.

Kravene er derfor:

- Ved hver anden udlejning skal den boligsøgende enten være i beskæftigelse eller under godkendt ungdomsuddannelse eller videregående uddannelse.
- Tilsvarende skal den anviste borger ved hver anden kommunale anvisning være i beskæftigelse eller under godkendt uddannelse.

Kategori 3 (Grønne afdelinger)

Der stilles i kategori 3 i denne aftale ikke særlige krav til de lejere, der anvises af kommunen. Det er kommunen, der fastsætter disse kriterier.

I kategori 3 kan der fortsat opstilles fleksible kriterier om beskæftigelse og uddannelse til boligsøgende, der søger en bolig via venteliste.

De fleksible kriterier i kategori 3 kan højst anvendes til udlejning af 25 % af de ledige boliger. Følgende kriterier kan give fortrinsret på boligsøgende på boligorganisationernes venteliste i boligafdelinger i kategori 3:

- Boligsøgende i beskæftigelse. I kategori 3 kan beskæftigelseskriteriet suppleres af et krav om, at arbejdsstedet er beliggende i Ringsted Kommune og om, at den boligsøgende i forvejen har mindst 50 km til arbejde.
- Boligsøgende i uddannelse. I kategori 3 kan uddannelseskrauet suppleres af et krav om, at den boligsøgende i forvejen er bosat i Ringsted Kommune, men som i forbindelse med start på arbejde eller uddannelse ønsker at flytte tættere på uddannelsesinstitutionen med en godkendt uddannelse. Uddannelseskrauet kan også suppleres af krav om, at den unge i forvejen skal have over 7 km til uddannelsesstedet.
- Boligsøgende, der er fyldt 65 år, som i forvejen bor i Ringsted Kommune, og som har været opskrevet på ventelisten til en bolig i kommunen. For at opnå fortrinsretten skal den boligsøgende have været opskrevet i boligorganisationen i mindst 5 år.

Se nærmere i bilag 2 om fleksible kriterier og om dokumentationskrav. De præcise krav i den enkelte organisation aftales mellem kommune og boligorganisation inden for de beskrevne rammer.

Mulige supplerende fleksible kriterier

I boligafdelinger, hvor nøgletallene viser særlige problemstillinger, kan der indføres særlige fleksible kriterier, som imødegår disse problemstillinger. Tilsvarende kan særlige fleksible kriterier indføres, hvis der er opstået problemstillinger, som endnu ikke ses i nøgletallene. Disse kriterier indføres efter aftale mellem de berørte boligorganisationer og kommunen. Kravene kan udbredes til at gælde alle

udlejninger i afdelingen. Særlige supplerende kriterier kan fx vedrøre afdelinger, som har en høj andel af beboere med dom, hvor der kan opstilles krav om, at tilflyttere ikke må have modtaget en dom inden for de seneste 2 år. Se bilag 2 om hvilken dokumentation, der kræves for brug af fortrinsrettighederne.

Fysiske helhedsplaner

Et mindre antal boligafdelinger vil i aftaleperioden gå i gang med fysiske helhedsplaner, hvor ledige boliger skal benyttes til genhusning. I genhusnings-perioden kan der ikke i samme omfang stilles boliger til rådighed for kommunal anvisning eller ventelisteudlejning da boligorganisationen er forpligtet til at prioritere genhusningsopgaver. Der kan evt. i mindre omfang ske midlertidig udlejning. Så snart renoveringen er ovre eller genhusningen er afsluttet, melder boligorganisationen afdelingen ind i den kategori, som den tilhører ud fra nøgletallene.

4.3 Andre kriterier og fortrinsrettigheder i særlige boligtyper

Herudover kan der indgås lokale aftaler med individuelle fleksible kriterier og fortrinnsretter på baggrund af sagligt begrundede behov.

Det drejer sig eksempelvis om fortrinsret til boliger af en særlig størrelse eller særlig indretning, eller fortrinsret for særlige aldersgrupper, fx ved seniorboliger. Aftalerne indgås mellem den enkelte boligorganisation og Ringsted Kommune inden for rammeaf-talens formål.

4.4 Intern oprykning

Almene lejere har mulighed for at få fortrinsret til hver anden ledig bolig i egen boligafdeling eller boligorganisationen.

I mindre boligafdelinger, som ikke monitoreres ift. udpegning på statslige lister kræves de fleksible kriterier ikke opfyldt af boligsøgende ved intern oprykning i den boligafdeling, hvor den boligsøgende i forvejen bor eller ved intern oprykning i en anden afdeling i boligorganisationen.

I større boligafdelinger, som monitoreres ift. udpegning på statslige lister, skal boligsøgende ved intern oprykning på tværs af boligorganisationen leve op til de fleksible kriterier i samme omfang som boligsøgende på den almindelige venteliste. Der er fortsat adgang til intern oprykning i den enkelte afdeling uden at den boligsøgende skal leve op til fleksible kriterier, fordi intern oprykning i samme afdeling ikke påvirker beboersammensætningen i afdelingen.

Hvis et område udviser høj andel af dømte, vil det kunne aftales konkret mellem boligorganisation og kommune, at boligsøgende ved intern oprykning skal lave op til samme kriterier som boligsøgende på den almindelige venteliste.

4.5 Kommunal anvisning

§ 59. Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. [...]

Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. [...]

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, dog således at kommunalbestyrelsen anvender de pågældende ungdomsboliger til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen. [...]

Jf. almenboligloven (§ 59 stk. 1) har Ringsted Kommune anvisningsret til op til hver fjerde ledige bolig i hver almen boligafdeling til boligsociale formål. I selve anvisningsvurderingen indgår tre væsentlige faktorer: Borgerens behov, borgerens betalingsevne og den lokale beboersammensætning.

Der følger en række konkrete forpligtelser for kommunen i forbindelse med kommunal boligsocial anvisning, fx:

- Ansvar for tomgangsleje, fra en bolig er til kommunens rådighed, til udlejning sker
- Garanti for den anviste lejerers misligholdelse i form af manglende vedligeholdelse ved fraflytning
- Ansvar for at reagere og foretage en helhedsvurdering hos anviste lejere, der har restancer inden for det første år, jf. § 59, stk. 13 og 14

Både antallet og typen af boliger, som kan tilbydes til Ringsted Kommune, kan variere, idet boligorganisationerne tilbyder hver fjerde ledige bolig til Ringsted Kommune, jf. lovgivningens § 59, stk. 1

De boligsociale behov for boliger varierer også, selv om Ringsted Kommune har størst efterspørgsel på de mindre boliger med lavere husleje. Disse boliger er i midlertidig også efterspurgt på boligorganisationernes ventelister, hvorfor der skal findes en passende balance, der imødekommer begge parter behov.

Boliger, der ikke anvises til borgere, sendes tilbage til boligorganisationerne, hvorefter de udlejes via venteliste og eventuelle fleksible kriterier, alt efter hvilken afdeling, der er tale om. Aktuelt anvender Ringsted Kommune anvisningsretten i fuldt omfang i de almene familieboliger, der er egnede når de tilbydes ift. kommunens boligsociale akutventeliste, og undtaget seniorbofællesskabet

Antal kommunale anvisninger fra 2017-22

Nedenstående tabel viser antallet af almene familieboliger, som kommunen har anvist efter almenboliglovens § 59 (boligsociale kriterier).

	2018	2019	2020	2021	2022
Antal anviste boliger	54	48	81 Heraf 34 til nyopførte boliger	55	46

Modtaget til anvisning, sendt retur	Ikke opgjort	Ikke opgjort	Ikke opgjort	26	11
-------------------------------------	--------------	--------------	--------------	----	----

Nedenstående tabel viser antallet af personer som venter på bolig via boligsocial anvisning på forskellige tidspunkter. Opgørelsen er lavet af Myndighedsenheden i Ringsted Kommune på forskellige tidspunkter, alt efter hvornår de er blevet spurgt.

Venteliste-status for anvisning af bolig efter boligsociale kriterier

Opgørelsestidspunkt	Antal personer, cirka
April 2021	45
Januar 2021	50
November 2021	59
Marts 2022	60
Pr. juli 2022	101 +
Pr. april 2023	70*

*Der er 51 på venteliste samt 30 personer, der har ønsket opskrivning på ventelisten, som endnu ikke er vurderet af kommunen ift. om de opfylder kriterier

Indgåelsen af denne aftale medfører, at Ringsted Kommune fortsat anvender anvisningsretten. Samtidig styrkes samarbejdet om at sikre en bæredygtig beboersammensætning for at fremme vilkår for gode hverdagsliv for de af Ringsted Kommunes borgere, der bor i en almen bolig.

Der er stor forskel på fraflytningen i de enkelte boligafdelinger, hvilket også afspejles i ventelisterne. Mens der i nogle afdelinger er meget lav fraflytning, er der i andre et mere kontinuerligt fraflytningsflow. Dermed vil nogle boligafdelinger oftere være i spil i forbindelse med anvisningsretten end andre. Derfor baseres anvisning og udlejning på beboerdata med øje for det overordnede og langsigtede formål med denne aftale.

5. Etablering af andre boligformer til særligt socialt udsatte borgere

En række bestemmelser i almenboligloven giver mulighed for at aftale etablering af særlige boligformer mellem kommune og boligorganisation. Dette sker på baggrund af et behov for at varetage særlige grupperes behov, ofte mere socialt udsatte og psykisk sårbare borgere.

Parterne kan gensidigt indkalde hinanden i aftaleperioden efter behov.

6. Nybyggeri

Ringsted Kommune udarbejder i 2022-2023 en strategi for støttet byggeri. Denne omfatter alment byggeri. Aftaleparterne har gensidigt interesse i, at alment nybyggeri understøtter formålet med denne aftale.

De indsamlede data, der ligger til grund for denne aftale, viser, at der i Ringsted Kommune er en mangel på mindre boliger med meget lav husleje. Det aftales derfor, at kommunen tager højde for dette og inddrager boligorganisationerne i arbejdet med den kommende strategi for støttet byggeri.

7. Samarbejde om de boligsociale indsatser og opgavefordeling ift. ansvaret for borgere/beboere

Boligsocial pulje

Byrådet har i 2017 afsat 150.000 kr. om året til boligsociale indsatser og boligsocialt arbejde, som kan søges af de almene boligselskaber med afdelinger i Ringsted Kommune. Midlerne kan søges til boligsociale indsatser, som fx medvirker til at styrke fællesskabet i den pågældende boligforening. De mere specifikke kriterier for at få del i puljen fremgår af kommunens hjemmeside: <https://ringsted.dk/borger/kultur-fritid/tilskud-og-puljer#3422>

Boligorganisationerne har de seneste år gennemført en række større eller mindre projekter for disse puljemidler. Dette samarbejde fortsætter i aftaleperioden, dog under forudsætning af, at der fortsat bliver afsat midler hertil i kommunens budget.

Samarbejde om støtte til enkelte borgere / beboere

Der opstår løbende situationer, hvor borgere bosat i de almene boliger har behov for en særlig støtte eller indsats. Det kan fx være beboere, der synligt har brug for hjælp til egen omsorg, beboere med psykisk sårbarhed eller særlige sociale problemer, som har en problematisk adfærd over for naboer og fællesskabet, eller som misligholder boligen eller betaling for boligen.

I disse tilfælde vil det ofte være boligafdelingen, der først får kendskab til borgerens udfordringer, mens det vil være kommunen, der er forpligtet til at yde borgeren tilbud om støtte.

Aftaleparterne er enige om, at sådanne situationer kalder på et tæt og konstruktivt samarbejde, hvor sigtet både er at hjælpe den enkelte beboer så godt som muligt og at minimere omfanget af gener og konflikter for de øvrige beboere og det samlede fællesskab.

Det aftales, at boligorganisationer sikres let og hurtig adgang til kontakt med kommunen, hvor både Myndighedsenheden og Det Opsøgende Team kan benyttes som "indgang" for boligorganisationerne, når de henvender sig om beboere i udsatte positioner eller med problematisk adfærd betinget af sociale problemer.

Det Opsøgende Team i kommunens socialpsykiatri har til opgave at opbygge og skabe kontakt til de mest socialt udsatte borgere, der ikke selv magter at opsøge hjælp og kontakt til etablerede tilbud, mens Myndighedsenheden har ansvar for boliganvisningen og for at tilbyde / bevilge en række af de støtteforanstaltninger, der kunne tænkes at være relevante for borgeren, herunder hjemmepleje og socialpædagogisk bistand. Boligorganisationerne er opmærksomme på, at kommunen ikke kan yde støtte eller hjælp til borgere, der ikke ønsker at modtage hjælpen.

Kommune og boligorganisationer forpligter sig til at samarbejde om socialt udsatte borgere bl.a. for at søge at forebygge, at beboere bliver sat ud af boligen. Dette er dog ikke i alle tilfælde muligt at undgå. Boligorganisationerne orienterer kommunen (Myndighedsenheden), når en beboer bliver varslet udsættelse, så kommunen kan iværksætte andre fornødne foranstaltninger.

Derudover deltager Ringsted Kommune og boligselskaberne i lokalrådsmøderne, som afholdes af politiet.

Samarbejde om folkeregistrering i almene boliger

Boligsiden ønsker et samarbejde om forebyggelse af ulovlig fremleje med kommunen. Det kan ske ved formodning om ulovlig fremleje (§10. stk. 2) eller hvis der er en formodning om, at en eller flere personer kan være registret forkert i CPR-registret.

8. Aftalens organisering og opfølgning

Evaluering

Midtvejs i aftalens varighed, dvs. i foråret 2025, sker en evaluering i følgegruppen på baggrund af de nyeste nøgletal (offentliggøres 1. kvartal hvert år) og nyeste områdeudpegninger fra Indenrigs- og Boligministeriet (offentliggøres 1. december hvert år). Bilag 1 opdateres herefter.

Organisering

Årligt politisk møde mellem boligorganisationerne og kommunen

Der afholdes årligt et politisk møde mellem boligorganisationerne og Ringsted Kommune, hvor der fra begge sider både deltager politiske og administrative repræsentanter fra både kommune og boligorganisationer.

Det årlige politiske møde vil fremadrettet have en central rolle i forhold til udlejnings- og arvningsaftalen. Her gives en årlig status og afrapportering på aftalen og baggrundsdata for modellen. Mødet afholdes hvert forår, efter at nye beboerdata er tilgængelige.

Begge parter kan indkalde til ekstra møde, hvis der pga. et områdes eller en afdelings udvikling er behov for dette.

Administrativ følgegruppe til aftalen

Der nedsættes en følgegruppe til aftalen på administrativt niveau på tværs af boligorganisationerne og Ringsted Kommune. Det er i den administrative følgegruppe, at den løbende udmøntning, monitorering, evaluering og årlige ajourføring foregår. Den administrative følgegruppe er ansvarlig for at bringe øvrige temaer og spørgsmål videre til relevante dele af organisationen. Der vil også foregå en løbende drøftelse af behov for eventuelle justeringer, tillæg eller delaftaler til denne aftale.

Følgegruppen igangsætter midtvejsevaluering af denne aftale i foråret 2025. Gruppen foretager slut-evaluering af nærværende aftale og sideløbende genforhandling af aftalen i september 2026, på initiativ fra Ringsted Kommune.

Gruppe kan indkaldes ekstraordinært af begge parter, hvis der ses behov for dette som følge af udviklingen i et område eller i en afdeling.

Kommunikation og offentliggørelse

Aftale og kriterier for fleksibel udlejning offentliggøres på Ringsted Kommunes hjemmeside.

Boligorganisationerne beskriver også kriterierne på egen hjemmeside og informerer de boligsøgende, som er skrevet op til bolig i afdelinger, som får indført særlige fortrinsrettigheder eller krav som følge af fleksibel udlejning. Boligorganisationerne beslutter selv, hvordan de tilrettelægger information.

Begge parter kan udarbejde eget informationsmateriale, der formidler aftalens indhold. Evt. justeringer af aftalebestemmelser om fleksibel udlejning vil ligeledes blive annonceret af begge parter.

9. Aftalens ikrafttræden og løbetid

Denne aftale er gældende for perioden 1. juli 2023 – 1. juli 2027 og afløser alle tidligere aftaler om anvisning eller udlejning, herunder om fleksibel udlejning. Dog med undtagelse af midlertidige aftaler vedr. genhusning og renoveringer.

I forlængelse af rammeaftalen, indgås konkrete aftaler om individuel fleksibel udlejning mellem kommunen og hver enkelt boligorganisation, inden for rammerne af denne aftale.

Såfremt rammer, som er væsentlige for en af parterne, ændres, eller såfremt der indføres ny lovgivning, som påvirker denne aftales indhold, indkaldes aftaleparterne til drøftelse og evt. genforhandling af aftalen.

Nærværende aftale kan opsiges af begge parter med seks måneders varsel.

10. Underskrifter

Ringsted Kommune

Borgmester Henrik Hvidesten

Dato 12/9-23



Kommunaldirektør Mette Jeppesen

Dato 12/9-23



Ringsted Almene Boligselskab

For Formand Hans Majlinder

Dato 12/09/2023

Sebawon Ghazi

Andelsboligforeningen af 1941, Ringsted

Formand Henrik Doose

Dato 12-9-2023

Henrik Doose

Direktør Asger Poulsen

Dato 12/9-2023



Boligselskabet Sjælland
Udlejningschef Marianne Ahrens

Dato 12/9-23



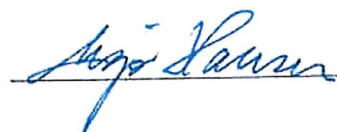
Vestsjællands Almene Boligselskab
Direktør Karsten Krüger

Dato 25/9 2023



MNV Bolig
Formand Maja Hansen

Dato 12/9-23



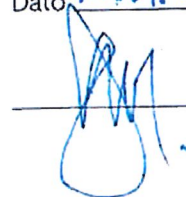
Postfunktionærernes Andelsboligforening
Udlejningschef Mette Hoffmann

Dato 25/9-23



Bo-Vita
Formand Jan Hyttel

Dato 12.09.2023



Direktør Steffen Boel Jørgensen

Dato 12.9.23



Bilagsoversigt

Bilag 1 – Afdelingers indplacering i trappemodel

Bilag 2 – Fleksible kriterier og indhentning af dokumentation

Bilag 3 – Kommunal anvisning til ungdomsboliger og om opfølgning/studiekontrol

Bilag 4 – Oversigt over kriterier for forebyggelsesområder og udsatte områder



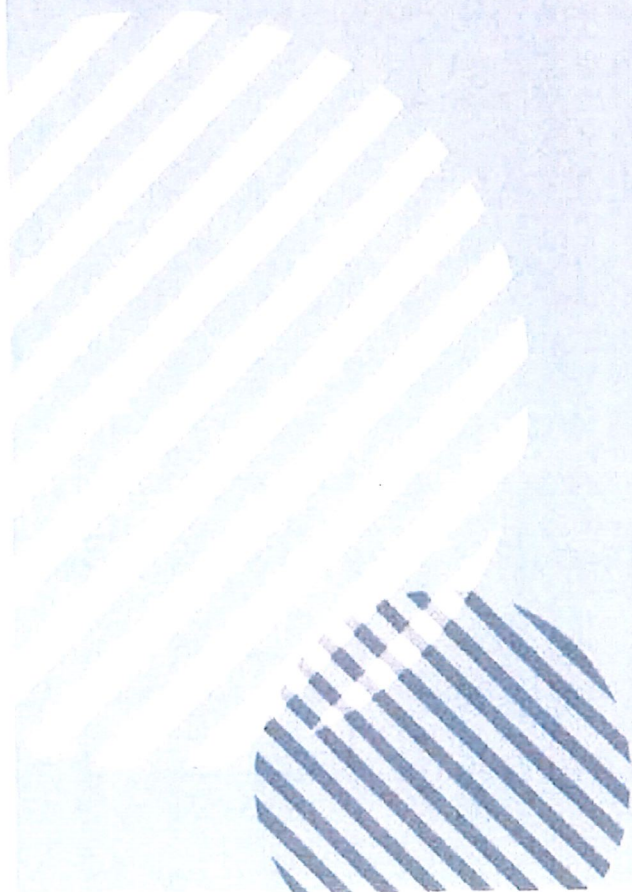
Ringsted
Kommune

Ringsted Kommune
Social- og Sundhedscenter

Juni 2023

Amistue allé 71

www.ringsted.dk





Dato: 13. april 2023

Kontaktoplysninger

Social- og Sundhedscenter

Administration
Amtstue Allé 71
4100 Ringsted

Tel.: +45 57 62 80 10
Dir.: +45 57 62 77 76
Mail.: agma@ringsted.dk

socialogsundhed@ringsted.dk
www.ringsted.dk
EAN: 5798007643577

Aftale om anvisning til almene ungdomsboliger i Ringsted 2023-2027

Ringsted Kommune ønsker at udnytte anvisningsretten til almene ungdomsboliger. Formålet med kommunal anvisning af unge til en ungdomsbolig er at understøtte kommunens sociale indsatser i forhold til at få den unge i uddannelse eller i beskæftigelse.

Med denne aftale om anvisning til ungdomsboliger får kommunen anvisningsret til 25% af de almene ungdomsboliger.

Loft på anvisning

Unge flytter ofte. Det er væsentligt, at anviste unge, som ikke er i uddannelse og derfor har en anden livsstil end unge i uddannelse, ikke fylder uforholdsmæssigt meget i et ungdomsboligmiljø.

Derfor aftaler parterne, at unge, som er anvist til boligen af kommunen, højst må udgøre 25 pct. i den enkelte ungdomsboligafdeling. Unge, der har fået en støtteerklæring af kommunen, tæller med i de 25 pct.

Loftet på 25 pct. gælder således, at der ikke kan bo mere end 25 pct. anviste unge på den enkelte adresse. Herunder gælder loftet for anviste unge på hver adresse i ungdomsboligafdelingen 14253 (ABF 1941), der består af 3 adresser.

Loftet for kommunal anvisning gælder både i boligafdelinger, der alene indeholder ungdomsboliger og i afdelinger, hvor ungdomsboliger udgør en del af boligerne. I forhold til de sidstnævnte udregnes loftet i forhold til de ungdomsboliger, afdelingen (eller hver enkelt adresse i afdelingen) rummer.

Målgruppen for anvisning til en ungdomsbolig og kommunal opfølgning

Målgruppen for den kommunale anvisning til de almene ungdomsboliger er unge med sociale behov, der enten er i uddannelse eller på vej mod uddannelse eller mod beskæftigelse. Unge, der opnår fast arbejdsmarkedstilknytning, er ikke en del af målgruppen for ungdomsboligerne.

Det er væsentligt, at unge, som kommunen anviser til en almen ungdomsbolig, ikke adskiller sig væsentligt fra aldersgruppen i almene ungdomsboliger i øvrigt. Selv om der ikke er fastlagt en særlig aldersgrænse for ungdomsboliger, er parterne enige om, at anvisning til ungdomsboliger tager højde for dette, og at kommunal anvisning til ungdomsboliger sker til unge, der ved indflytning er under 26 år.

Det er ligeledes væsentligt, at den anviste unge har et perspektiv i forhold til at tage en uddannelse eller komme i beskæftigelse, og derved i livssituation ikke adskiller sig væsentligt fra de øvrige beboere i ungdomsboliger.



Ringsted
Kommune

Målgruppen for den kommunale boligsociale anvisning til almene ungdomsboliger er derfor unge, der er på vej mod uddannelse eller mod beskæftigelse, og som kan tilpasse sig et almindeligt ungdomsboligmiljø.

Ringsted kommune kan anvise unge, der ud fra kommunens kendskab ikke er:

- Utryghedsskabende
- Udadreagerende
- Misbrugere
- Involveret i ulovlig handel med stoffer
- Kriminelle eller i øvrigt har en adfærd, der er generende for naboerne til ungdomsboliger.

Kommunen sikrer løbende, at den unge er på vej mod målet om uddannelse eller mod beskæftigelse, og følger op på de indsatser, kommunen har sat i værk for at understøtte dette.

Der sikres en kommunal handlingsplan for den unge, som tilstræber, at den unge senest fraflytter ungdomsboligen efter 4 år, dog senest inden det fyldte 31. år.

Forlængelse og studiekontrol / kontrol af målgruppe

Boligorganisationerne er forpligtede til at lave studiekontrol mindst en gang om året. Det er væsentligt, at anviste unge kender regelgrundlaget for ungdomsboliger. Kommunen sikrer, at den unge ved, at en ungdomsbolig er midlertidig, at der sker en studie- eller målgruppekontrol mindst en gang om året, og at den unge vil blive opsagt, hvis den unge på kontroltidspunktet forholder sig passivt og ikke enten dokumenterer uddannelse eller kommunens godkendelse af fortsættelse af lejemålet.

Parterne er bevidste om, at vejen i uddannelse kan være længere for unge med sociale problematikker. Da boligorganisationerne er forpligtede til årligt at kontrollere, at beboerne i ungdomsboliger lever op til de oprindeligt stillede betingelser, aftales det, at kommunen løbende leverer en opsøgende indsats i forhold til at sikre, at de unge fastholder vejen mod uddannelse eller beskæftigelse.

Manglende overholdelse af målgruppen for ungdomsboliger kan i den yderste konsekvens føre til, at boligen ikke kan modtage støtte som ungdomsbolig. For de unge, som det forløbne år ikke er kommet i uddannelse eller beskæftigelse, foretager kommunen en konkret vurdering af, om uddannelse eller beskæftigelse fortsat er perspektivet for den unge, eller om der skal findes en alternativ boligløsning, som imødekommer den unges behov og udvikling. Såfremt der ikke længere er et uddannelses- eller beskæftigelsesperspektiv hos den enkelte unge, herunder hvis kommunens indsatser i forhold til at støtte de unge i at komme i uddannelse eller beskæftigelse ophører, vil kommunen ikke godkende forlængelse af lejemålet.

Unge, der ikke opfylder kravene til studie- eller målgruppekontrol, bliver opsagt og ikke forlænget. Opsigelsesvarsel er på 3 måneder.

Samarbejdet mellem Ringsted Kommune og boligorganisationer med ungdomsboliger

Samarbejdet vil have fokus på, hvordan afdelinger, der alene rummer ungdomsboliger, udvikler sig. Høj flytteprocent i ungdomsboliger kan give behov for særlige indsatser, hvis en socialt bæredygtig beboersammensætning skal bevares.

Boligorganisationerne oplever en høj søgning fra unge, der ikke passer ind i studiemiljøet, til trods for, at de er tilmeldt en godkendt uddannelse. Dette følges også ved drøftelsen af beboersammensætning, idet det er



Ringsted
Kommune

boligorganisationernes erfaring, at disse unge kan have meget lidt undervisning og derfor udvise en døgnrytme, som adskiller sig fra studerende i øvrigt.

Hvis boligorganisationen får kendskab til, at beboerne i boligafdelingen har oplevet nedsat trivsel som følge af upassende adfærd hos de anviste unge i ungdomsboligerne, så drøftes dette straks ved samarbejde mellem boligorganisationen og kommunen, med henblik på at genskabe et trygt miljø i boligafdelingen.

Udviklingen i afdelingernes beboersammensætning og praksis vedr. forlængelse af anviste unge vil blive fulgt på det årlige monitoreringsmøde (jf. rammeaftalen om familieboliger).

Ungdomsboligbidrag

Såfremt Ringsted Kommune anviser en person eller ændrer status for en person via støtteerklæring, således at denne person ikke opfylder betingelserne for at bo i en ungdomsbolig og ungdomsboligbidraget derfor bortfalder, hæfter Ringsted Kommune for det beløb, der ikke bliver udbetalt i ungdomsboligbidrag for de personer.