



Fælles udlejningsaftale

Fælles udlejningsaftale mellem Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen

Tilrettet december 2022 if. gældende lovgivning

Indholdsfortegnelse

1. Aftalens formål	2
2. Målsætning	3
3. Boligforum	4
4. Trappetrinsmodellen	5
5. Anvisnings- og udlejningskriterier efter trappetrinsmodellen	7
6. Genhusning i forbindelse med helhedsplaner	10
7. Aftalens ikrafttræden og løbetid	10
Underskrifter	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.



1. Aftalens formål

Esbjerg Kommune har i dag et varieret boligmarked med tilbud om bolig til alle borgere. Det er et fælles mål for Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen at sikre et fortsat varieret boligmarked. De almene boliger i kommunen skal være gode og sunde boliger beliggende i attraktive og trygge boligområder, der er i overensstemmelse med borgernes behov. Det gælder, hvad enten borgerne er enlige, unge, ældre, studerende, børnefamilier, arbejdssøgende, tilflyttere eller andet.

Esbjerg Kommunes byråd vedtog i juni 2019 "*Vision 2025 – Energi til mere*". Vision 2025 har to spor; "*Vækst: Energi til udvikling*" og "*Velfærd: Energi til livet*". Den fælles udlejningsaftale understøtter det strategiske indsatsområde "*Flere borgere*" under vækstsporet. Aftalen understøtter derudover de strategiske indsatsområder "*Energi i hverdagslivet*" og "*Fællesskab og mangfoldighed*" under velfærdssporet.

Foruden at understøtte den fortsatte udvikling af boligmarkedet i Esbjerg Kommune og Vision 2025 understøtter den fælles udlejningsaftale også parallelsamfunds aftalen, som har til formål at forebygge og nedbryde eksistensen af parallelsamfund frem mod år 2030. Den fælles udlejningsaftale har som et selvstændigt mål at undgå udpegning af nye udsatte boligområder i Esbjerg Kommune og at fremme en udvikling, som bevirker, at de allerede udpegede udsatte boligområder i kommunen, ikke forbliver på listen over udsatte boligområder, herunder med evt. risiko for på sigt at blive udpeget som først parallelsamfund og dernæst omdannelsesområder.

Den fælles udlejningsaftale har på den baggrund til formål at understøtte følgende tre punkter:

1. Genhusning i Esbjerg Kommune i forbindelse med helhedsplaner som følge af bl.a. parallelsamfunds aftalen.
2. Forebyggelse af nye udsatte boligområder, forebyggelsesområder, parallelsamfund og omdannelsesområder i Esbjerg Kommune.
3. Sikre en blandet beboersammensætning i alle boligafdelinger i Esbjerg Kommune.

Den fælles udlejningsaftale er indgået mellem Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen:

- A.B. Vejen Byggeselskab
- Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932
- Arbejdernes Boligforening
- Boligforeningen Fremad
- Boligforeningen Nybo
- Boligforeningen Ungdomsbo
- Bolig Sydvest
- Bramming Boligforening
- Esbjerg almennyttige Boligselskab
- H.C. Ørsted Huset, Esbjerg
- Lejerbo Esbjerg
- Ribe Boligforening
- Varde Bolig Administration

Den fælles udlejningsaftale bygger på kommunal anvisning efter §59, stk. 1 i Lov om almene boliger, fleksibel udlejning efter §60 i Lov om almene boliger og udlejning efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste efter bekendtgørelse om udlejning af almene boliger.

Fleksibel udlejning indebærer, at boligsøgende på boligorganisationens venteliste, der opfylder de fastsatte fleksible udlejningskriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet. Erfaringer viser, at fleksibel udlejning er et effektivt redskab til at styre indflytningen i almene familieboliger og sikre boligområder i social balance, samtidig med at boligsociale opgaver løses.

Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen kan indgå individuelle fleksible udlejningsaftaler efter §60 i Lov om almene boliger gældende for én eller flere af boligorganisationens boligafdelinger i kommunen. De individuelle fleksible udlejningsaftaler skal indgås på en sådan måde, at aftalerne understøtter målsætningen med den fælles udlejningsaftale.

Den eksisterende fleksible udlejningsaftale indgået mellem Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen i 2017, som bl.a. tilgodeser pendlere og nyuddannede, er indarbejdet i den fælles udlejningsaftale. Ved indgåelse af den fælles udlejningsaftale ophører den eksisterende fleksible udlejningsaftale mellem Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen derfor.

2. Målsætning

I henhold til Lov om almene boliger beregner og offentliggør boligministeren hvert år den 1. december lister over forebyggelsesområder, udsatte boligområder, parallelsamfund og omdannelsesområder i Danmark. Listerne omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere.

Forebyggelsesområder

Den nye kategori, forebyggelsesområder, indføres som følge af aftalen *Blandede boligområder - næste skridt i kampen mod parallelsamfund*. For at et område kategoriseres som et forebyggelsesområde skal andelen af indvandrere og efterkommere med ikke-vestlig oprindelse overstige 30 %.

Området skal derudover opfylde mindst to af de nedenstående kriterier:

1. Minimum 30 % af beboere i alderen 18-64 år er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.
2. Minimum dobbelt så mange som landsgennemsnittet blandt beboerne er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.
3. Minimum 60 % af beboere i alderen 30-59 år har alene en grundskoleuddannelse.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 65 % af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Udsatte områder, parallelsamfund og omdannelsesområder

Udsatte områder, parallelsamfund og omdannelsesområder bestemmes ud fra antallet af nedenstående kriterier, som det enkelte boligområde opfylder.

- Et udsat boligområde opfylder minimum 2 af kriterie 1-4.
- Et parallelsamfund opfylder minimum 2 af kriterie 1-4 og kriterie 5.
- Et boligområde, der har været på listen over parallelsamfund i 5 år i træk, defineres som et omdannelsesområde.

Kriterier:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.
5. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.

Målet med den fælles udlejningsaftale er, at ingen boligområder i Esbjerg Kommune i 2030 opfylder kriterierne for at indgå på listen over udsatte boligområder.

3. Boligforum

Der blev, efter aftale mellem Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen, nedsat en arbejdsgruppe bestående af den administrative ledelse i Esbjerg Kommune hos Arbejdernes Boligforening, Boligforeningen Ungdomsbo og DAB samt repræsentanter fra Esbjerg Kommunes Borger & Arbejdsmarked og Teknik & Miljø. Arbejdsgruppen havde til formål at udarbejde den fælles udlejningsaftale, herunder retningslinjerne for anvendelse af kommunal anvisning, fleksibel udlejning og udlejning efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.

Den fælles udlejningsaftale er gældende fra den 1. oktober 2020.

Efter indgåelsen af den fælles udlejningsaftale etableres et Boligforum, hvori samarbejdet mellem Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen drøftes, herunder effekterne af og behovet for den fælles udlejningsaftale. I Boligforum drøftes og udveksles desuden idéer og forslag til mulige pilotprojekter, der har til formål at understøtte Vision 2025 og arbejde for, at der i 2030 ikke findes boligområder i Esbjerg Kommune, som opfylder kriterierne for at indgå på listen over udsatte boligområder.

Med udgangspunkt i Esbjerg Kommunes monitorering af de udsatte boligområder i kommunen præsenteres Boligforum løbende for udviklingen i tilknytning til arbejdsmarked og uddannelse i de udsatte boligområder.

Boligforum mødes én gang hvert kvartal, så længe der er et aktuelt behov herfor, og rapporterer én gang årligt til Økonomiudvalget i Esbjerg Kommune og boligorganisationernes bestyrelser om arbejdet i Boligforum.

Medlemmerne af Boligforum er repræsentanter fra Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen.

Medlemmer i Boligforum fra Esbjerg Kommune:

- Direktør for Borger & Arbejdsmarked
- Direktør for Teknik & Miljø
- Borgerservicechef
- Sektionsleder i Teknik & Miljø
- Udviklingskonsulent i Borger & Arbejdsmarked

Øvrige forvaltninger i Esbjerg Kommune deltager i Boligforum efter behov.

Medlemmer i Boligforum fra boligorganisationerne i Esbjerg Kommune:

- Direktør for Arbejdernes Boligforening
- Direktør for Boligforeningen Ungdomsbo
- Afdelingschef i DAB
- Teamchef i DAB
- Udlejningschef i Arbejdernes Boligforening
- Boligrådgiver i Boligforeningen Ungdomsbo

Medlemmerne i Boligforum fra boligorganisationerne i kommunen repræsenterer alle boligorganisationer i Esbjerg Kommune i Boligforum.

Boligforum sekretariatsbetjenes i et samarbejde mellem Borger & Arbejdsmarked og Teknik & Miljø i Esbjerg Kommune. Forud for møderne i Boligforum anmodes medlemmerne af Boligforum om fremsendelse af dagsordenspunkter til det pågældende møde.

4. Trappetrinsmodellen

Transport- og Boligministeriets lister over forebyggelsesområder, udsatte boligområder, parallelsamfund og omdannelsesområder opererer på boligområdeniveau. Et boligområde udgøres af en eller flere boligafdelinger. Boligafdelinger, som til sammen udgør et boligområde, kan tilhøre den samme boligorganisation eller forskellige boligorganisationer.

Til forskel fra listerne over forebyggelsesområder, udsatte boligområder, parallelsamfund og omdannelsesområder opererer den fælles udlejningsaftale på boligafdelingsniveau. Aftalen omfatter næsten alle familieboligafdelinger i alle boligorganisationer i Esbjerg Kommune. En familieboligafdeling defineres i den fælles udlejningsaftale som en almen boligafdeling med minimum 75 % almene familieboliger i boligafdelingen. Aftalen er gældende for alle almene familieboliger i familieboligafdelingen, uanset om familieboligerne er beliggende i etagebyggeri eller tæt/lavt byggeri.

Jf. den fælles udlejningsaftale inddeles alle familieboligafdelinger i Esbjerg Kommune i 5 farvekategorier efter en trappetrinsmodel (se figur 1). Hver boligafdeling tildeles 1 ud af i alt 5 farver. Hver farve indikerer en status for den enkelte boligafdeling set i forhold til kriterierne for boligområderne. Trappetrinsmodellen tillægger alle 5 kriterier samme værdi. Indplaceringen af familieboligafdelingerne i kommunen i trappetrinsmodellen signalerer herved, hvor tæt den enkelte boligafdeling isoleret set er på at opfylde de 5 kriterier.

Inddeling af de almene familieboligafdelinger i trappetrinsmodellen	
5 kategorier	Rød: Boligafdelinger beliggende i et parallelsamfund eller et omdannelsesområde
	Orange: Boligafdelinger beliggende i et udsat boligområde
	Gul: Boligafdelinger der opfylder minimum 2 af de 5 kriterier
	Blå: Boligafdelinger beliggende i et forebyggelsesområde
	Grøn: Boligafdelinger der opfylder maksimum 1 af de 5 kriterier

Figur 1: Trappetrinsmodellen

Retningslinjerne for indplacering af alle familieboligafdelinger i Esbjerg Kommune i trappetrinsmodellen beskrives nedenfor.

- Røde boligafdelinger er beliggende i et parallelsamfund eller et omdannelsesområde.
- Orange boligafdelinger er beliggende i et udsat boligområde. Boligafdelingerne er derfor i risiko for at blive beliggende i et parallelsamfund, hvis der ikke gøres noget aktivt for at forhindre dette.
- Gule boligafdelinger opfylder minimum 2 af de 5 kriterier. Boligafdelingerne er derfor i risiko for at blive beliggende i et udsat boligområde, hvis der ikke gøres noget aktivt for at forhindre dette.
- Blå boligafdelinger opfylder minimum 2 af de 4 kriterier for forebyggelsesområder. Herudover skal andelen af indvandrere og efterkommere med ikke-vestlig oprindelse overstige 30 %. Boligafdelingerne er derfor i risiko for at udvikle sig i en negativ retning, hvis der ikke gøres noget aktivt for at forhindre dette.
- Grønne boligafdelinger opfylder maksimum 1 af de 5 kriterier. Boligafdelingerne er derfor ikke umiddelbart i risiko for at blive beliggende i et udsat boligområde.

Dataudtræk fra Landsbyggefondens selvbetjeningsløsning "Beboerdata" viser, hvilke af de 5 kriterier de enkelte familieboligafdelinger i Esbjerg Kommune opfylder. Det er på baggrund af disse data, at de enkelte familieboligafdelinger i kommunen indplaceres i trappetrinsmodellen.

I Beboerdata vises udelukkende data for boligafdelinger, der indeholder mindst 50 husestande og 100 personer i henhold til Danmarks Statistiks diskretionsregler.

Familieboligafdelinger i Esbjerg Kommune, der ikke kan måles på i den fælles udlejningsaftale jf. Danmarks Statistiks diskretionsregler, indplaceres som grønne boligafdelinger i trappetrinsmodellen. Disse boligafdelinger fremgår ikke af dataudtrækket. I disse familieboligafdelinger skal boligorganisationerne i kommunen dog stadig opfylde anvisnings- og udlejningskriterierne for grønne boligafdelinger jf. den fælles udlejningsaftale.

5. Anvisnings- og udlejningskriterier efter trappetrinsmodellen

Formålet med indplacering af alle familieboligafdelinger i Esbjerg Kommune i trappetrinsmodellen er at understøtte de familieboligafdelinger, som har særlige udfordringer og derfor har behov for en særlig fokuseret fleksibel udlejning.

Den enkelte familieboligafdelings indplacering i trappetrinsmodellen er bestemmende for, hvilke fleksible udlejningskriterier boligorganisationen skal udleje ledige familieboliger i den pågældende boligafdeling efter. Indplaceringen i trappetrinsmodellen er derudover bestemmende for, hvor stor en andel af de ledige familieboliger i boligafdelingen boligorganisationen skal udleje efter de fleksible udlejningskriterier.

Kommunal anvisning

Jf. §59, stk. 1 i Lov om almene boliger skal boligorganisationen efter kommunens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunens løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Den kommunale anvisning skal ske på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den boligafdeling, som den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet.

For at opnå den mest hensigtsmæssige beboersammensætning kan det undtagelsesvist aftales, at bestemte boligafdelinger i boligorganisationen helt eller delvist undtages for kommunal boliganvisning.

Fleksibel udlejning

Jf. §60 i Lov om almene boliger kan kommunen og boligorganisationen indgå aftale om, at de ledige familieboliger i en boligafdeling, som ikke er omfattet af §59, stk. 1 eller 2 eller §63 i Lov om almene boliger, skal udlejes efter fleksible udlejningskriterier. De fleksible udlejningskriterier fastsættes ved aftale mellem kommunen og boligorganisationen.

Boligsøgende på boligorganisationens venteliste, der opfylder de fastsatte fleksible udlejningskriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet. Herved opnår den boligsøgende bedre muligheder for at få tildelt en ledig familiebolig i boligafdelingen.

Retningslinjer for kommunal anvisning og fleksibel udlejning efter trappetrinsmodellen

Med afsæt i data i dataudtrækket har Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen fastsat retningslinjer for kommunal anvisning, fleksibel udlejning og udlejning efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste i grønne, gule, orange og røde boligafdelinger i Esbjerg Kommune. Retningslinjerne fremgår af figur 2.

Anvisnings- og udlejningskriterier efter trappetrinsmodellen					
Inddeling i farvekategorier	Grønne bolig-afdelinger (Opfylder maksimum 1 af de 5 kriterier)	Blå bolig-afdelinger (Opfylder kriterierne for at være et forebyggelses-område)	Gule bolig-afdelinger (Opfylder minimum 2 af de 5 kriterier)	Orange bolig-afdelinger (Beliggende i et udsat boligområde)	Røde boligafdelinger (Beliggende i et parallelsamfunds område eller omdannelses-område)
Kommunal anvisning fra Esbjerg Kommune jf. §59, stk. 1 i Lov om almene boliger	25 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen forbeholdes kommunal anvisning.	25 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen forbeholdes kommunal anvisning.	25 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen forbeholdes kommunal anvisning.	0 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen forbeholdes kommunal anvisning.	0 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen forbeholdes kommunal anvisning.
parallelsamfund	Hvis kommunen ikke anviser op til 25 % af de ledige familieboliger, udlejes de resterende boliger op til 25 % efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.	Hvis kommunen ikke anviser op til 25 % af de ledige familieboliger, udlejes de resterende boliger op til 25 % efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.	Hvis kommunen ikke anviser op til 25 % af de ledige familieboliger, udlejes de resterende boliger op til 25 % efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.	I udsatte boligområder må kommunen ikke anvise ledige boliger til personer, der opfylder en række kriterier. Se bilag 4.	I parallelsamfunds-områder og omdannelses-områder må kommunen ikke anvise ledige boliger til personer, der opfylder en række kriterier. Se bilag 4. udlejningskriterierne
Fleksibel udlejning	25 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen udlejes efter fleksible udlejningskriterier i prioriteret rækkefølge: 1. Tilflyttere i arbejde 2. Nyuddannede 3. Socialt kriterie	25 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen udlejes efter fleksible udlejningskriterier i prioriteret rækkefølge: 1. Tilflyttere i arbejde 2. Nyuddannede 3. Socialt kriterie Se bilag 1 for fortolkning af	50 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen udlejes efter fleksible udlejningskriterier i prioriteret rækkefølge: 1. Tilflyttere i arbejde 2. Nyuddannede 3. Socialt kriterie Se bilag 1 for fortolkning af	75 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen udlejes efter særlige fleksible udlejningskriterier i prioriteret rækkefølge: 1. Tilflyttere i arbejde 2. Tilflyttere under uddannelse 3. Personer i arbejde med bopæl i	100 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen udlejes efter særlige fleksible udlejningskriterier i prioriteret rækkefølge: 1. Tilflyttere i arbejde 2. Tilflyttere under uddannelse 3. Personer i arbejde med bopæl i kommunen

	Se bilag 1 for fortolkning af de fleksible udlejningskriterier og dokumentationskrav. Ved intern flytning i boligorganisationen skal boligsøgende ikke opfylde de fleksible udlejningskriterier. Boligorganisationen administrerer udlejningen via de fleksible udlejningskriterier. Hvis boligorganisationen ikke kan udleje op til 25 % af de ledige familieboliger efter de fleksible udlejningskriterier, udlejes de resterende boliger op til 25 % efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.	de fleksible udlejningskriterier og dokumentationskrav. Ved intern flytning i boligorganisationen skal boligsøgende ikke opfylde de fleksible udlejningskriterier. Boligorganisationen administrerer udlejningen via de fleksible udlejningskriterier. Hvis boligorganisationen ikke kan udleje op til 25 % af de ledige familieboliger efter de fleksible udlejningskriterier, udlejes de resterende boliger op til 25 % efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.	de fleksible udlejningskriterier og dokumentationskrav. Ved intern flytning i boligorganisationen skal boligsøgende ikke opfylde de fleksible udlejningskriterier. Boligorganisationen administrerer udlejningen via de fleksible udlejningskriterier. Hvis boligorganisationen ikke kan udleje op til 50 % af de ledige familieboliger efter de fleksible udlejningskriterier, udlejes de resterende boliger op til 50 % efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.	kommunen I udsatte boligområder er der obligatorisk brug af fleksible udlejningskriterier vedrørende beskæftigelse og uddannelse. Se bilag 5. Se bilag 2 for fortolkning af de særlige fleksible udlejningskriterier og dokumentationskrav. Ved intern flytning i boligorganisationen skal boligsøgende ikke opfylde de særlige fleksible udlejningskriterier. Boligorganisationen administrerer udlejningen via de særlige fleksible udlejningskriterier. Hvis boligorganisationen ikke kan udleje op til 75 % af de ledige familieboliger efter de særlige fleksible	I parallel-samfundsområder og omdannelsesområder er der obligatorisk brug af fleksible udlejningskriterier vedrørende beskæftigelse og uddannelse. Se bilag 5. Se bilag 2 for fortolkning af de særlige fleksible udlejningskriterier og dokumentationskrav. Ved intern flytning i boligorganisationen skal boligsøgende opfylde de særlige fleksible udlejningskriterier. Boligorganisationen administrerer udlejningen via de særlige fleksible udlejningskriterier. Hvis boligorganisationen ikke kan udleje op til 100 % af de ledige familieboliger efter de særlige fleksible udlejningskriterier, udlejes de resterende boliger op til 100 % efter boligorganisationens
--	---	---	---	--	---

				udlejningskriterier, udlejes de resterende boliger op til 75 % efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.	oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.
Udlejning jf. bekendtgørelse om udlejning af almene boliger	50 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen udlejes efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.	50 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen udlejes efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.	25 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen udlejes efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.	25 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen udlejes efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.	0 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen udlejes efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.

Figur 2: Anvisnings- og udlejningskriterier efter trappetrinsmodellen

6. Genhusning i forbindelse med helhedsplaner

Løsningen af genhusningsopgaver i forbindelse med helhedsplaner i Esbjerg Kommune skal ske solidarisk i de tilfælde, hvor genhusningsopgaverne ikke kan løses af den enkelte boligorganisation alene.

Alle genhusningsopgaver, som ikke kan løses af den enkelte boligorganisation alene, drøftes separat i Boligforum. I forhold til drøftelsen af den enkelte genhusningsopgave drøftes i det Boligforum, i hvilket omfang de øvrige boligorganisationer kan bidrage til løsningen af genhusningsopgaven.

Hvis en boligorganisation har behov for at anvende boligorganisationens ledige boliger til løsning af egne genhusningsbehov, bidrager boligorganisationen ikke med boliger til den fælles løsning af genhusningsopgaven.

7. Aftalens ikrafttræden og løbetid

Den reviderede fælles udlejningsaftale erstatter aftalen indgået den 1. oktober 2020.

Aftalen bygger på data og viden, der er tilgængelig for Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen ved aftalens indgåelse. Boligforum ajourfører løbende aftalens bilag efter behov.

Hvis ny lovgivning på området træder i kraft, eller hvis andre væsentlige forhold af betydning for aftalen ændres, drøfter Boligforum evt. revision af den fælles udlejningsaftale. Den fælles udlejningsaftale tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse. Ved enighed i Boligforum kan aftalen tages op til revision inden udløbet af 4-års perioden. Grundet ny

lovgivning præsenteres Boligforum i foråret 2022 for en revideret version af den fælles udlejningsaftale til godkendelse.

Esbjerg Kommune indkalder senest i foråret 2026 Boligforum til drøftelse af revision af aftalen.

Den fælles udlejningsaftale offentliggøres på Esbjerg Kommunes hjemmeside og på hjemmesiderne for boligorganisationerne i kommunen.

Hvis en boligorganisation ønsker at træde ud af den fælles udlejningsaftale, skal boligorganisationen sende en skriftlig henvendelse til Boligforum med en begrundelse for, hvornår og hvorfor boligorganisationen ønsker at træde ud af aftalen. Boligorganisationens udtræden af den fælles udlejningsaftale kan tidligst ske 6 måneder efter datoen for boligorganisationens henvendelse til Boligforum. Boligforum drøfter herefter henvendelsen og træffer beslutning om, hvorvidt boligorganisationen kan træde ud af den fælles udlejningsaftale. Herunder vurderer Boligforum de evt. konsekvenser, som boligorganisationens udtræden af aftalen vil have for opretholdelsen af den samlede fælles udlejningsaftale. Hvis Boligforum beslutter, at boligorganisationen kan træde ud af den fælles udlejningsaftale, orienteres alle aftalens parter om beslutningen.



Bilag 1

Tilrettet december 2022 jf. gældende lovgivning

Beskrivelse af fleksible udlejningskriterier gældende for grønne, gule og blå boligafdelinger i Esbjerg Kommune

Indplacering i trappetrinsmodellen

Jf. den fælles udlejningsaftale inddeles alle familieboligafdelinger i Esbjerg Kommune i 5 farvekategorier (grøn, blå, gul, orange og rød) efter en trappetrinsmodel. En familieboligafdeling defineres i den fælles udlejningsaftale som en almen boligafdeling med minimum 75 % almene familieboliger i boligafdelingen. Den fælles udlejningsaftale er gældende for alle almene familieboliger i familieboligafdelingen, uanset om familieboligerne er beliggende i etagebyggeri eller tæt/lavt byggeri.

Den enkelte boligafdelings indplacering i trappetrinsmodellen er bestemmende for, hvilke fleksible udlejningskriterier boligorganisationen skal udleje ledige familieboliger i den pågældende boligafdeling efter. Indplaceringen i trappetrinsmodellen er derudover bestemmende for, hvor stor en andel af de ledige familieboliger boligorganisationen skal udleje efter de fleksible udlejningskriterier.

Fleksibel udlejning i grønne, blå og gule boligafdelinger

Fleksibel udlejning indebærer, at boligsøgende på boligorganisationens venteliste, der opfylder de fastsatte fleksible udlejningskriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet.

Esbjerg Kommune har i samarbejde med boligorganisationerne i kommunen fastsat fleksible udlejningskriterier, som er gældende for ledige familieboliger i grønne, blå og gule boligafdelinger i kommunen. Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen har derudover i fællesskab opstillet procentsatser for, hvor stor en andel af de ledige familieboliger boligorganisationen skal udleje efter de fleksible udlejningskriterier.

- I en grøn boligafdeling skal boligorganisationen udleje 25 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen efter fleksibel udlejning jf. den fælles udlejningsaftale.
- I en blå boligafdeling skal boligorganisationen udleje 25 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen efter fleksibel udlejning jf. den fælles udlejningsaftale.
- I en gul boligafdeling skal boligorganisationen udleje 50 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen efter fleksibel udlejning jf. den fælles udlejningsaftale.

Hvis boligorganisationen ikke kan udleje den fastsatte andel af de ledige familieboliger i boligafdelingen efter de fleksible udlejningskriterier, skal boligorganisationen udleje de



resterende boliger op til den fastsatte andel efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste.

Bestemmelser vedr. oprykningsretten i boligorganisationen

De fleksible udlejningskriterier gælder ikke ved intern flytning i boligorganisationen til grønne, blå og gule boligafdelinger.

Omkring boligorganisationens oprykningsventeliste gælder, at bestemmelsen i udlejningsbekendtgørelsens § 7 om, at oprykningsretten maksimeres til halvdelen af de ledige boliger, der udlejes efter reglerne i bekendtgørelsen, kan fraviges individuelt af de boligorganisationer, der måtte ønske det.

Hvordan bliver man omfattet af den fleksible udlejning?

Når en boligsøgende ønsker at blive omfattet af et eller flere af de fleksible udlejningskriterier, skal den boligsøgende oplyse boligorganisationen herom. Den enkelte boligorganisation fastlægger og beskriver proceduren for, hvordan boligsøgende skal oplyse boligorganisationen om, at den boligsøgende ønsker at blive omfattet af den fleksible udlejning. Information om proceduren skal være tilgængelig for boligsøgende på boligorganisationens hjemmeside. Den boligsøgende opkræves ikke ekstra gebyr for at blive omfattet af den fleksible udlejning.

Først når den boligsøgende tilbydes en bolig på baggrund af et fleksibelt udlejningskriterie, skal den boligsøgende dokumentere, at boligsøgende opfylder det pågældende kriterie. Den enkelte boligorganisation fastlægger og beskriver proceduren for indhentning af dokumentation for opfyldelse af kriteriet hos den boligsøgende. Information om proceduren skal være tilgængelig for boligsøgende på boligorganisationens hjemmeside.

For at blive omfattet af den fleksible udlejning skal boligsøgende derudover opfylde de grundlæggende betingelser for at blive tildelt en bolig i boligafdelingen. Det vil sige, at den boligsøgende:

- Skal være fyldt 18 år
- Skal være skrevet på boligorganisationens almindelige venteliste
- Skal have betalt årligt ventelistegebyr
- Skal være aktiv boligsøgende

De fleksible udlejningskriterier i grønne, blå og gule boligafdelinger

De fleksible udlejningskriterier gældende for ledige familieboliger i grønne, blå og gule boligafdelinger i Esbjerg Kommune er oplistet nedenfor.

De fleksible udlejningskriterier er oplistet i prioriteret rækkefølge. Det betyder, at boligsøgende omfattet af den fleksible udlejning, som opfylder kriterie 1, gives fortrinsret i forhold til boligsøgende omfattet af den fleksible udlejning, som opfylder kriterie 2-3. Boligsøgende omfattet af den fleksible udlejning, som opfylder kriterie 2, gives ligeledes fortrinsret i forhold til boligsøgende omfattet af den fleksible udlejning, som opfylder kriterie 3.

Når flere boligsøgende opfylder det samme fleksible udlejningskriterie, er den boligsøgendes ventelisteanciennitet bestemmende for de boligsøgendes indbyrdes fremrykning på boligorganisationens eksterne venteliste.

De fleksible udlejningskriterier i grønne, blå og gule boligafdelinger er:

- 1. Fortrinsret for boligsøgende fra andre kommuner (tilflyttere), der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever har arbejde*
- 2. Fortrinsret for boligsøgende, der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever er nyuddannet (i op til 1 år efter endt uddannelse)*
- 3. Fortrinsret for boligsøgende, som opfylder et eller flere sociale kriterier fastsat af boligorganisationen*

I det følgende beskrives fortolkning af de enkelte fleksible udlejningskriterier og dokumentationskrav for opfyldelse af kriterierne.

1. Tilflyttere i arbejde

Kriteriet tilgodeser boligsøgende på boligorganisationens eksterne venteliste, som ønsker at flytte til kommunen, og som selv eller hvis ægtefælle/samlever er i arbejde.

Fortolkning af kriteriet og dokumentationskrav:

- Boligsøgende skal have bopæl uden for Esbjerg Kommune. Det dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Når boligsøgende tilbydes en bolig på baggrund af kriteriet, skal boligsøgende kunne dokumentere over for boligorganisationen, at boligsøgende selv eller dennes ægtefælle/samlever har arbejde minimum 20 timer om ugen inkl. frokost senest 3 måneder efter datoen for overtagelse af boligen. Boligorganisationen skal herefter ikke følge op på arbejdssituationen for boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever efter overtagelsen af boligen. Arbejdet dokumenteres ved fremlæggelse af dokumentation for ansættelsesforhold på minimum 20 timer om ugen inkl. frokost og dato for ansættelsesforholdets begyndelse.
- Hvis den boligsøgende ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den samlevende, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at den samlevende, som opfylder kriteriet, har haft fælles folkeregisteradresse med den boligsøgende i minimum 2 år. Fælles folkeregisteradresse gennem 2 år med den samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Fast stilling med offentligt tilskud som f.eks. fleksjob sidestilles med andet arbejde. Fleksjob vurderes efter det ugentlige antal arbejdstimer, som kommunen supplerer op til. Hvis den boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever arbejder 15 timer ugentligt, og kommunen supplerer lønnen op til 30 timer ugentligt, betragtes fleksjobbet som arbejde i 30 timer ugentligt. Fleksjob dokumenteres ved fremlæggelse af ansættelseskontrakt og dato for ansættelsesforholdets begyndelse samt dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob.
- Elevstillinger og lærlingeuddannelser betragtes ikke som arbejde, men derimod som uddannelse.

2. Nyuddannede

Kriteriet tilgodeser boligsøgende på boligorganisationens eksterne venteliste, som selv eller hvis ægtefælle/samlever har færdiggjort en videregående uddannelse/fagmæssig erhvervsuddannelse senest 1 år før datoen for overtagelse af boligen.

Fortolkning af kriteriet og dokumentationskrav:

- Når boligsøgende tilbydes en bolig på baggrund af kriteriet, skal boligsøgende kunne dokumentere over for boligorganisationen, at boligsøgende selv eller dennes ægtefælle/samlever har færdiggjort en videregående uddannelse/fagmæssig erhvervsuddannelse senest 1 år før datoen for overtagelse af boligen. Det dokumenteres ved fremlæggelse af dateret bevis for afsluttet videregående uddannelse/bestået prøve for fagmæssig erhvervsuddannelse.
- Uddannelsen skal have været SU-berettiget, eller der skal have været tale om en uddannelsesaftale eller en lærlinge-/elevkontrakt.
- Hvis den boligsøgende ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den samlevende, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at den samlevende, som opfylder kriteriet, har haft fælles folkeregisteradresse med den boligsøgende i minimum 2 år. Det dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever opfylder ikke kriteriet, hvis den boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever senest 1 år før datoen for overtagelse af boligen har færdiggjort 9. eller 10. klasse eller enkeltfag på VUC eller HF.

3. Socialt kriterie

Kriteriet tilgodeser boligsøgende på boligorganisationens eksterne venteliste, som opfylder et eller flere sociale kriterier fastsat af boligorganisationen.

Fortolkning af kriteriet og dokumentationskrav:

Den enkelte boligorganisation definerer selv det sociale kriteries indhold og fastlægger de nærmere betingelser for, hvornår den boligsøgende opfylder kriteriet. Boligorganisationen træffer i den forbindelse beslutning om, hvor bredt/snævert kriteriet skal defineres, herunder om kriteriet skal bestå af ét eller flere kriterier. Eksempler på sociale kriterier er sygdom/handicap/gangbesvær mv., ældres nærhed til familie, skilsmisse/separation/samlivsophør og frigivelse af ejerbolig. Boligorganisationen træffer beslutning om, hvilke dokumentationskrav der medfølger kriteriet.

Retningslinjer for afslag på boligtilbud

Når den boligsøgende, som er omfattet af den fleksible udlejning, bliver tilbudt en ledig familiebolig i en grøn, blå eller gul boligafdeling om følge af opfyldelsen af et af de fleksible udlejningskriterier, skal den boligsøgende acceptere tilbuddet inden for boligorganisationens normale acceptfrist for at bevare retten til boligen.

Boligorganisationen fastsætter retningslinjerne for, hvor mange boligtilbud den boligsøgende må afslå eller undlade at svare på, før den boligsøgende ikke længere vil være omfattet af den fleksible udlejning og kun vil kunne søge bolig efter boligorganisationens almindelige eksterne venteliste.



Bilag 2

Tilrettet december 2022 jf. gældende lovgivning

Beskrivelse af særlige fleksible udlejningskriterier gældende for orange og røde boligafdelinger i Esbjerg Kommune

Indplacering i trappetrinsmodellen

Jf. den fælles udlejningsaftale inddeles alle familieboligafdelinger i Esbjerg Kommune i 5 farvekategorier (blå, grøn, gul, orange og rød) efter en trappetrinsmodel. En familieboligafdeling defineres i den fælles udlejningsaftale som en almen boligafdeling med minimum 75 % almene familieboliger i boligafdelingen. Den fælles udlejningsaftale er gældende for alle almene familieboliger i familieboligafdelingen, uanset om familieboligerne er beliggende i etagebyggeri eller tæt/lavt byggeri.

Den enkelte boligafdelings indplacering i trappetrinsmodellen er bestemmende for, hvilke fleksible udlejningskriterier boligorganisationen skal udleje ledige familieboliger i den pågældende boligafdeling efter. Indplaceringen i trappetrinsmodellen er derudover bestemmende for, hvor stor en andel af de ledige familieboliger boligorganisationen skal udleje efter de fleksible udlejningskriterier.

Obligatorisk fleksibel udlejning i orange og røde boligafdelinger

Som følge af de politiske aftaler vedrørende parallelsamfundsindsatsen er der blandt andet blevet indført obligatorisk brug af fleksible udlejningskriterier vedrørende beskæftigelse og uddannelse i udsatte boligområder. I henhold til § 60, stk. 4 i Lov om almene boliger skal boligorganisationen anvise ledige almene familieboliger, der er beliggende i et udsat boligområde, efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier.

Boligafdelinger beliggende i et udsat boligområde i Esbjerg Kommune er orange jf. den fælles udlejningsaftale, mens boligafdelinger beliggende i et omdannelsesområde er røde jf. aftalen. Flexibel udlejning efter særlige udlejningskriterier vedrørende beskæftigelse og uddannelse er derfor obligatorisk gældende for alle orange og røde boligafdelinger i Esbjerg Kommune.

De særlige fleksible udlejningskriterier skal tages op til revision senest fire år efter, at de er fastsat.

Særlig fleksibel udlejning i orange og røde boligafdelinger

Flexibel udlejning indebærer, at boligsøgende på boligorganisationens venteliste, der opfylder de fastsatte særlige fleksible udlejningskriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet.



Esbjerg Kommune har i samarbejde med boligorganisationerne i kommunen fastsat særlige fleksible udlejningskriterier, som er gældende for ledige familieboliger i orange og røde boligafdelinger i kommunen. Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen har derudover i fællesskab opstillet procentsatser for, hvor stor en andel af de ledige familieboliger boligorganisationen skal udleje efter de særlige fleksible udlejningskriterier.

- I en orange boligafdeling skal boligorganisationen udleje 75 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen efter særlige fleksible udlejningskriterier vedrørende beskæftigelse og uddannelse jf. den fælles udlejningsaftale.
- I en rød boligafdeling skal boligorganisationen udleje 100 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen efter særlige fleksible udlejningskriterier vedrørende beskæftigelse og uddannelse jf. den fælles udlejningsaftale.

Hvis boligorganisationen ikke kan udleje den fastsatte andel af de ledige familieboliger i boligafdelingen efter de særlige fleksible udlejningskriterier, skal boligorganisationen udleje de resterende boliger op til den fastsatte andel efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste

Bestemmelser vedr. oprykningsretten i boligorganisationen

De særlige fleksible udlejningskriterier gælder ikke ved intern flytning i boligorganisationen til orange boligafdelinger. Kriterierne gælder dog ved intern flytning i boligorganisationen til røde boligafdelinger.

Omkring boligorganisationens oprykningsventeliste gælder, at bestemmelsen i udlejningsbekendtgørelsens § 7 om, at oprykningsretten maksimeres til halvdelen af de ledige boliger, der udlejes efter reglerne i bekendtgørelsen, kan fraviges individuelt af de boligorganisationer, der måtte ønske det.

Hvordan bliver man omfattet af den særlige fleksible udlejning?

Når en boligsøgende ønsker at blive omfattet af et eller flere af de særlige fleksible udlejningskriterier, skal den boligsøgende oplyse boligorganisationen herom. Den enkelte boligorganisation fastlægger og beskriver proceduren for, hvordan boligsøgende skal oplyse boligorganisationen om, at den boligsøgende ønsker at blive omfattet af den særlige fleksible udlejning. Information om proceduren skal være tilgængelig for boligsøgende på boligorganisationens hjemmeside. Den boligsøgende opkræves ikke ekstra gebyr for at blive omfattet af den særlige fleksible udlejning.

Først når den boligsøgende tilbydes en bolig på baggrund af et særligt fleksibelt udlejningskriterie, skal den boligsøgende dokumentere, at boligsøgende opfylder det pågældende kriterie. Den enkelte boligorganisation fastlægger og beskriver proceduren for indhentning af dokumentation for opfyldelse af kriteriet hos den boligsøgende. Information om proceduren skal være tilgængelig for boligsøgende på boligorganisationens hjemmeside.

For at blive omfattet af den særlige fleksible udlejning skal boligsøgende derudover opfylde de grundlæggende betingelser for at blive tildelt en bolig i boligafdelingen. Det vil sige, at den boligsøgende:

- Skal være fyldt 18 år
- Skal være skrevet på boligorganisationens almindelige venteliste
- Skal have betalt årligt ventelistegebyr
- Skal være aktiv boligsøgende

De særlige fleksible udlejningskriterier i orange og røde boligafdelinger

De særlige fleksible udlejningskriterier gældende for ledige familieboliger i orange og røde boligafdelinger i Esbjerg Kommune er oplistet nedenfor.

De særlige fleksible udlejningskriterier er oplistet i prioriteret rækkefølge. Det betyder, at boligsøgende omfattes af den særlige fleksible udlejning, som opfylder kriterie 1, gives fortrinsret i forhold til boligsøgende omfattes af den særlige fleksible udlejning, som opfylder kriterie 2-3. Boligsøgende omfattes af den særlige fleksible udlejning, som opfylder kriterie 2, gives ligeledes fortrinsret i forhold til boligsøgende omfattes af den fleksible udlejning, som opfylder kriterie 3.

Når flere boligsøgende opfylder det samme særlige fleksible udlejningskriterie, er den boligsøgendes ventelisteanciennitet bestemmende for de boligsøgendes indbyrdes fremrykning på boligorganisationens eksterne venteliste.

De særlige fleksible udlejningskriterier i orange og røde boligafdelinger er:

- 1. Fortrinsret for boligsøgende fra andre kommuner (tilflyttere), der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever er i arbejde*
- 2. Fortrinsret for boligsøgende fra andre kommuner (tilflyttere), der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever er under uddannelse*
- 3. Fortrinsret for boligsøgende bosat i kommunen, der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever er i arbejde*

I det følgende beskrives fortolkning af de enkelte særlige fleksible udlejningskriterier og dokumentationskrav for opfyldelse af kriterierne.

1. Tilflyttere i arbejde

Kriteriet tilgodeser boligsøgende på boligorganisationens venteliste, som ønsker at flytte til kommunen, og som selv eller hvis ægtefælle/samlever er i arbejde.

Fortolkning af kriteriet og dokumentationskrav:

- Boligsøgende skal have bopæl uden for Esbjerg Kommune. Det dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Når boligsøgende tilbydes en bolig på baggrund af kriteriet, skal boligsøgende kunne dokumentere over for boligorganisationen, at boligsøgende selv eller dennes ægtefælle/samlever har arbejde minimum 20 timer om ugen inkl. frokost senest 3 måneder efter datoen for overtagelse af boligen. Boligorganisationen skal herefter ikke følge op på arbejdssituationen for boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever efter overtagelsen af boligen. Arbejdet dokumenteres ved fremlæggelse af dokumentation for ansættelsesforhold på minimum 20 timer om ugen inkl. frokost og dato for ansættelsesforholdets begyndelse.
- Hvis den boligsøgende ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den samlevende, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at den samlevende, som opfylder kriteriet, har haft fælles folkeregisteradresse med den boligsøgende

i minimum 2 år. Fælles folkeregisteradresse gennem 2 år med den samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

- Fast stilling med offentligt tilskud som f.eks. fleksjob sidestilles med andet arbejde. Fleksjob vurderes efter det ugentlige antal arbejdstimer, som kommunen supplerer op til. Hvis den boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever arbejder 15 timer ugentligt, og kommunen supplerer lønnen op til 30 timer ugentligt, betragtes fleksjobbet som arbejde i 30 timer ugentligt. Fleksjob dokumenteres ved fremlæggelse af ansættelseskontrakt og dato for ansættelsesforholdets begyndelse samt dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob.
- Elevstillinger og lærlingeuddannelser betragtes ikke som arbejde, men derimod som uddannelse.

2. Tilflyttere under uddannelse

Kriteriet tilgodeser boligsøgende på boligorganisationens venteliste, som ønsker at flytte til kommunen, og som selv eller hvis ægtefælle/samlever er under uddannelse.

Fortolkning af kriteriet og dokumentationskrav:

- Boligsøgende skal have bopæl uden for Esbjerg Kommune. Det dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Når boligsøgende tilbydes en bolig på baggrund af kriteriet, skal boligsøgende kunne dokumentere over for boligorganisationen, at den boligsøgende selv eller dennes ægtefælle/samlever er under uddannelse senest 3 måneder efter datoen for overtagelse af boligen. Boligorganisationen skal herefter ikke følge op på uddannelsessituationen for boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever efter overtagelsen af boligen. Boligsøgende dokumenterer, at den boligsøgende selv eller dennes ægtefælle/samlever er under uddannelse ved at fremlægge dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning på uddannelsen eller kopi af uddannelsesaftale eller lærlinge-/elevkontrakt indeholdende dato for påbegyndelse af uddannelsen eller lærlinge- eller elevforløbet.
- Uddannelsen skal være SU-berettiget, eller der skal være tale om en uddannelsesaftale eller en lærlinge-/elevkontrakt.
- Hvis den boligsøgende ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den samlevende, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at den samlevende, som opfylder kriteriet, har haft fælles folkeregisteradresse med den boligsøgende i minimum 2 år. Fælles folkeregisteradresse gennem 2 år med den samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- 9. eller 10. klasse og enkeltfag på VUC og HF opfylder ikke kriteriet for uddannelse.

3. Personer bosat i kommunen i arbejde

Kriteriet tilgodeser boligsøgende på boligorganisationens venteliste, som er bosat i kommunen, og som selv eller hvis ægtefælle/samlever er i arbejde.

Fortolkning af kriteriet og dokumentationskrav:

- Når boligsøgende tilbydes en bolig på baggrund af kriteriet, skal boligsøgende kunne dokumentere over for boligorganisationen, at boligsøgende selv eller dennes ægtefælle/samlever har arbejde minimum 20 timer om ugen inkl. frokost senest 3 måneder efter datoen for overtagelse af boligen. Boligorganisationen skal herefter ikke følge op på arbejdssituationen for boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever efter overtagelsen af boligen. Arbejdet dokumenteres ved fremlæggelse af dokumentation for ansættelsesforhold på minimum 20 timer om ugen inkl. frokost og dato for ansættelsesforholdets begyndelse.
- Hvis den boligsøgende ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den samlevende, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at den samlevende, som opfylder kriteriet, har haft fælles folkeregisteradresse med den boligsøgende i minimum 2 år. Fælles folkeregisteradresse gennem 2 år med den samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Fast stilling med offentligt tilskud som f.eks. fleksjob sidestilles med andet arbejde. Fleksjob vurderes efter det ugentlige antal arbejdstimer, som kommunen supplerer op til. Hvis den boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever arbejder 15 timer ugentligt, og kommunen supplerer lønnen op til 30 timer ugentligt, betragtes fleksjobbet som arbejde i 30 timer ugentligt. Fleksjob dokumenteres ved fremlæggelse af ansættelseskontrakt og dato for ansættelsesforholdets begyndelse samt dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob.
- Elevstillinger og lærlingeuddannelser betragtes ikke som arbejde, men derimod som uddannelse.

Retningslinjer for afslag på boligtilbud

Når den boligsøgende, som er omfattet af den særlige fleksible udlejning, bliver tilbudt en ledig familiebolig i en orange eller rød boligafdeling om følge af opfyldelsen af et af de særlige fleksible udlejningskriterier, skal den boligsøgende acceptere tilbuddet inden for boligorganisationens normale acceptfrist for at bevare retten til boligen.

Boligorganisationen fastsætter retningslinjerne for, hvor mange boligtilbud den boligsøgende må afslå eller undlade at svare på, før den boligsøgende ikke længere vil være omfattet af den særlige fleksible udlejning og kun vil kunne søge bolig efter boligorganisationens almindelige venteliste.



Bilag 4

Tilrettet december 2022 jf. gældende lovgivning

Beskrivelse af særlige regler for kommunal anvisning i udsatte boligområder

Lovgrundlag for kommunal anvisning

Jf. § 59 i Lov om almene boliger skal boligorganisationen efter kommunens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Hvis en borger er i akut bolignød og ikke er skrevet op på en venteliste i en eller flere almene boligorganisationer i kommunen, har borgeren mulighed for at få anvist en bolig via kommunen udenom ventelisten jf. § 59 i Lov om almene boliger. Det er kommunen, der ud fra nogle særlige kriterier vurderer, hvem der er berettiget til at blive anvist en bolig via kommunen.

Kommunal anvisning i udsatte boligområder

I udsatte boligområder må kommunen ikke anvise ledige boliger til personer, der opfylder et eller flere af nedenstående kriterier:

- Er dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 141 i lov om social service.
- Inden for de seneste 6 måneder har fået ophævet lejemålet som følge af grove overtrædelser af god skik og brug.
- Ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union eller er omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz, med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentligt anerkendt uddannelsesinstitution.
- I 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.
- Modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.
- I 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.



Familieboligafdelinger beliggende i et udsat boligområde i Esbjerg Kommune er orange jf. den fælles udlejningsaftale, mens familieboligafdelinger beliggende i et omdannelsesområde er røde jf. aftalen. De særlige regler for kommunal anvisning i udsatte boligområder er derfor gældende for alle orange og røde familieboligafdelinger i Esbjerg Kommune.



Bilag 5

Tilrettet december 2022 jf. gældende lovgivning

Beskrivelse af særlige regler for boligorganisationens udlejning i omdannelsesområder

Jf. § 51 c i Lov om almene boliger må boligorganisationen ikke udleje bolig i et omdannelsesområde til boligsøgende, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv social politik.

Med ægtefæller sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende.

Inden boligorganisationens udlejning af en bolig i et omdannelsesområde til en boligsøgende, som ikke allerede har en bolig i den pågældende boligafdeling, påser kommunen, efter henvendelse fra boligorganisationen, at den boligsøgende og dennes ægtefælle ikke modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv social politik og meddeler dette til boligorganisationen. I Esbjerg Kommune varetager Borgerservice denne opgave.

Kommunen kan i helt særlige tilfælde dispensere fra § 51 c i Lov om almene boliger.

Kommunen indberetter hvert år den 1. juli oplysninger om anvendelsen af denne bestemmelse til boligministeren.

