

Rammeaftale mellem de almene boligorganisationer og Holbæk Kommune

Om anvisning og udlejning af almene familieboliger 2024-2027



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**



boliger tæt på dig



MNV BOLIG
Almene boliger i midt, nord og vestsjælland



Holbæk
Boligselskab



**Holbæk
Kommune**

1. Indhold

2. Indledning.....	3
3. Aftalegrundlag	3
4. Formål.....	4
5. Antallet af almene familieboliger	4
6. Rammer for udlejning og anvisning til familieboliger.....	4
7. Kriterier for fleksibel udlejning.....	5
8. Organisering.....	5
8.1 Boligforum.....	5
8.2 Embedsmandsgruppe	5
9. Andre tiltag	6
9.1 Udslusningsboliger Almenboliglovens § 63 og Almenlejelovens § 4 stk. 3	6
9.2 Kollektive bofællesskaber/deleboliger Almenboliglovens § 51 a	6
9.3 Boliger med midlertidigt statstilskud til nedsættelse af huslejen	6
10. Etablering af nye boliger.....	7
11. Rammeaftalens ikrafttræden og løbetid.....	7
12. Bilagsoversigt	8
Bilag 1. Nøgletal	8
Bilag 2: Oversigt over de 90-132 særligt tilgængelighedsegnede boliger	9
Bilag 3: Skærpede fleksible kriterier.....	10
Bilag 4: Særlige kriterier i Holbæk Kommune for fleksibel udlejning	11

2. Indledning

Holbæk Kommune, CVR nr. 29 18 94 47 og de almene boligorganisationer:

- Boligselskabet Sjælland, CVR nr. 42 00 84 19
- Byggeforening af 1933, CVR nr. 56 59 80 14
- Holbæk Boligselskab, CVR nr. 14 81 14 35
- Lejerbo Holbæk, CVR nr. 26 77 07 50
- Vestsjællands Almene Boligselskab, CVR nr. 13 15 21 28
- MNV-Bolig, CVR nr. 14 91 61 99

(herefter samlet benævnt boligorganisationerne) indgås nærværende rammeaftale (herefter benævnt Rammeaftalen), om udlejning og anvisning af almene boliger i perioden 2024-2027.

Rammeaftalen fastlægger de overordnede rammer og principper der finder anvendelse ved udlejning og anvisning jf. afsnit 4 "Formål"

Rammeaftalens hovedpunkter er:

- Rammer for kommunal anvisning af familieboliger
- Rammer for boligorganisationernes udlejning af familieboliger, herunder anvendelse af fleksible kriterier

Alle eksisterende individuelle aftaler der falder ind under formålsbestemmelserne for Rammeaftalen, skal genforhandles, så de bringes i overensstemmelse med nærværende Rammeaftale.

Aftaler om dispensationer i forbindelse med genhusning, gælder fortsat og er tidsbegrænsede.

Hvis boligorganisationerne opfører nye familieboliger, vil disse ligeledes blive omfattet af Rammeaftalen.

Rammeaftalen og individuelle aftaler skal offentliggøres på boligorganisationernes og Holbæk Kommunes hjemmesider.

3. Aftalegrundlag

Rammeaftalen er indgået på baggrund af Lovbekendtgørelse 2023-11-24 nr. 1343 om almene boliger m.v., aftalegrundlaget består af følgende dokumenter i prioriteret rækkefølge:

Rammeaftalen

Bilag 1. Nøgletal

Bilag 2: Oversigt over de 132 særligt tilgængelighedsegnede boliger

Bilag 3: Skærpede fleksible kriterier

Bilag 4: Særlige kriterier i Holbæk Kommune for fleksibel udlejning

Rammeaftalen gælder for almene familieboliger. Holbæk Kommune har 100 procent anvisningsret til boligorganisationernes ældre-/plejeboliger. Ungdomsboliger i Holbæk Kommune er undtaget af Rammeaftalen.

4. Formål

Rammeaftalen har til formål at sikre en bred beboersammensætning med social og økonomisk sammenhængskraft i de almene boligområder i Holbæk Kommune gennem et tæt samarbejde mellem boligorganisationen og Holbæk Kommune. Rammeaftalen skal således sikre, at ingen af kommunes almene boligområder bliver udpeget som et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde.

Parterne forpligter sig derfor til at sikre en afbalancering mellem følgende målsætninger:

- at sikre en socialt bæredygtig udvikling og beboersammensætning i de almene boligområder i Holbæk Kommune
- at sikre at kommunen får boliger stillet til rådighed, for at kunne opfylde sine boligsociale forpligtigelser, så borgere med et akut boligsocialt behov kan få et tilbud om bolig inden for rimelig tid
- at sikre at der fortsat er attraktive boliger til rådighed for boligsøgende på boligorganisationernes ventelister

5. Antallet af almene familieboliger

I kommunen er der ultimo 2023, 6.418 familieboliger, som er omfattet af denne aftale. Den gennemsnitlige fraflytning af almene familieboliger er ca. 8 procent. Fraflytningsprocenten varierer i Holbæk Kommunes byer og boligområder, og der henvises til bilag 1 ift. at give et retvisende billede af fraflytning og dermed ledige boliger.

Det må forventes, at der i aftaleperioden godkendes et betydeligt antal nye almene familieboliger, i tilknytning til eksisterende afdelinger eller som nye afdelinger.

I rammeaftalen er indeholdt 90 særligt tilgængelighedsegnede boliger, som Holbæk Kommune har 100 % anvisningsret til, samt 42 særligt tilgængelighedsegnede boliger hvor Holbæk Kommune har anvisningsret til hver anden ledige bolig, jf. kriterier i bilag 2. Afsnit 6 "Rammer for udlejning og anvisning til familieboliger", finder således ikke anvendelse på denne type boliger.

6. Rammer for udlejning og anvisning til familieboliger

I Almenboligloven, §59, stk. 1 er det fastsat, at boligorganisationerne skal stille indtil hver fjerde ledige familiebolig til rådighed til kommunal anvisning.

Boligorganisationerne kan derudover indgå aftale med Holbæk Kommune om yderligere boliger til anvisning jfr. Almenboligloven, §59 stk. 2.

Boligerne anvises af Holbæk Kommune til borgere med boligsociale behov.

Det aftales mellem parterne, at den kommunale anvisning foregår på følgende vis:

Fordelingsnøglens kategorier:

- 0-30% - grøn:
hver 3. ledige bolig tilbydes til kommunal anvisning
- 31-45% - gul:
hver 6. ledige bolig tilbydes til kommunal anvisning
- 46+ - rød:
friholdes for kommunal anvisning

Procentfordelingen er et udtryk for andelen af 18-64-årige uden tilknytning til arbejdsmarkedet

I bilag 1 er angivet fordelingen af boligafdelinger i de enkelte kategorier.

Boliger der ikke er farvemarkeret i bilag 1, tilbydes efter Almenboligloven, §59, stk. 1 med hver 8. ledige bolig, til kommunal anvisning.

I "røde" boligafdelinger udlejes der efter de skærpede fleksible kriterier, jfr. bilag 3.

I "gule" boligafdelinger, anvises og udlejes der efter de skærpede fleksible kriterier jfr. bilag 3., dog udelukkende på de områder hvor nøgletallene viser særlige problemstillinger.

For anvisningsprocedure og dokumentationskrav henvises til bilag 3.

7. Kriterier for fleksibel udlejning

Mellem de almene boligorganisationer og kommunen kan der indgås individuelle fleksible udlejningsaftaler for de boliger som ikke er omfattet af den kommunale anvisning jfr. Almenboligloven, §60. Flexibel udlejning giver mulighed for at bestemte målgrupper opnår fortrinsret via særlige udlejningskriterier. Kriterierne skal være saglig begrundet og de individuelle fleksible udlejningsaftaler oplyses på Holbæk Kommunens hjemmeside, samt på den pågældende boligorganisations hjemmeside.

Parterne har aftalt et sæt særlige kriterier for fleksibel udlejning jfr. bilag 4.

De særlige kriterier som de enkelte boligafdelinger er omfattet af, aftales individuelt mellem boligorganisationerne og Holbæk Kommune.

8. Organisering

Parterne forpligter sig for at understøtte aftalens formål, at nedsætte en projektorganisation, der varetager det løbende samarbejde mellem parterne, gennem møder mv. og hvor mindst en repræsentant fra hver part deltager.

Der nedsættes et Boligforum og en Embedsmandsgruppe.

8.1 Boligforum

Boligforum består af udvalgsformændene og ledelsen fra kommunens relevante fagområder samt repræsentanter fra Holbæk Kommunes boligorganisationers bestyrelser og ledelse. Boligforum mødes mindst en gang årligt i aftaleperioden for at drøfte samarbejdet mellem boligorganisationerne Holbæk Kommune, udlejningsaftalens udvikling, beboersammensætningen i boligområderne, de kommunale og boligpolitiske tiltag for at sikre, at ingen boligområder beliggende i Holbæk Kommune er på regeringens lister over udsatte boligområder.

Boligforum afholdes én gang årligt i oktober måned. Ansvar for indkaldelsen påhviler Holbæk Kommune.

8.2 Embedsmandsgruppe

Der etableres en embedsmandsgruppe med relevant kommunal leder, relevante fagmedarbejdere fra Holbæk Kommune og direktør/forretningsfører fra de almene administrations- og boligorganisationer.

Embedsmandsgruppen mødes to gange årligt for at drøfte samarbejdet mellem Holbæk Kommune og boligorganisationerne, udvikling i den fælles udlejningsaftale baseret på konkrete data om Holbæk Kommunes behov for ledige boliger, de kommunale indsatser samt

de boligsociale tiltag ift. at sikre, at ingen boligområder i Holbæk Kommune er på eller tæt på regeringens lister over udsatte boligområder, samt for at forberede det årlige møde. Derudover genforhandles bilag 1 hvert år på mødet i marts, med henblik på at leve op til formålet i aftalen jfr. punkt 4.

Bilag 1 tager udgangspunkt i Social og Boligstyrelsens liste over udsatte boligområder samt de enkelte boligorganisationers egen vurdering af de mindre boligområder på under 100 boliger. Bilag 1 opdateres hvert år ud fra Social og Boligstyrelsens data pr. 1. december og boligorganisationernes egen vurdering af de mindre boligområder på under 100 boliger. Opdateringen foregår inden mødet i marts. Holbæk Kommune har ansvaret for den samlede opdatering af bilaget.

Embedsmandsgruppen indkaldes i marts og september. Ansvar for indkaldelse til møderne påhviler Holbæk Kommune.

9. Andre tiltag

Boligorganisationerne og Holbæk Kommune undersøger løbende muligheden for at etablere individuelle aftaler om at stille boliger til rådighed for en specifik målgruppe.

Den generelle, kommunale indsats indbefatter en kontinuerlig, social indsats målrettet sårbare beboere såvel som de øvrige beboere i alle kommunens almene boligområder.

En forudsætning for at indgå individuelle aftaler om boliger for en specifik målgruppe er at der etableres et tæt samarbejde mellem Holbæk Kommune og de almene boligorganisationer for at give den rette støtte til de enkelte lejere og at der aftales vilkår for opfølgning og forebyggelsesindsatser.

Mulighederne for at indgå disse individuelle aftaler er beskrevet i nedenstående.

9.1 Udslusningsboliger Almenboliglovens § 63 og Almenlejelovens § 4 stk. 3

Udslusningsboliger etableres ved aftale mellem den enkelte boligorganisation og Holbæk Kommune. I udslusningsboligen betaler den anviste lejer selv et beløb, der svarer til opholdsbetalingen på et herberg, mens kommunen dækker differencen i forhold til den reelle husleje. Holbæk Kommune har mulighed for at give dette tilskud i op til fem år.

9.2 Kollektive bofællesskaber/deleboliger Almenboliglovens § 51 a

Boligorganisationer og Holbæk Kommune kan ved aftale, beslutte at familieboliger og ældreboliger benyttes til kollektive bofællesskaber, hvortil kommunen kan anvise flere beboere enten som:

- Individuelle bofællesskaber, dvs. fællesskaber, hvor hver borger har sin egen bolig, men hvor der også er et fællesareal. Der skal som udgangspunkt være mindst 5 personer i et sådant fællesskab
- Kollektive bofællesskaber (også kaldet deleboliger), dvs. hvor en bolig opdeles til flere personer. Der skal i sådanne fællesskab være et værelse pr. person, og herudover som udgangspunkt også et fælles rum.

Bofællesskaber kan enten lejes ud til Holbæk Kommune, eller boligerne kan efter aftale udlejes til den udpegede målgruppe via kommunal anvisningsret

9.3 Boliger med midlertidigt statstilskud til nedsættelse af huslejen

Holbæk Kommune har søgt og fået tilsagn til midlertidig nedsættelse af huslejen for i alt 20 almene familieboliger. Der kan gives huslejetilskud til boliger med en husleje (ekskl. forbrug på mellem 4.500-6.000 kr.). Huslejetilskuddet kan gives i op til ni år, med en aftrapning fra

det femte til niende år. Målgruppen for boligtypen er boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

10. Etablering af nye boliger

Til at understøtte Holbæk Kommunes Boligstrategi samt denne aftale, afsætter Holbæk Kommune grundkapital til etablering af almene familieboliger i aftaleperioden.

Holbæk Kommune indkalder ved fremtidige projekter om nybyggeri af almene boliger, aftaleparterne til dialogmøde hvor behov for boliger, boligformer og nye boligers placering, afklares.

11. Rammeaftalens ikrafttræden og løbetid

Denne Rammeaftale er gældende for perioden 01.07. 2024 – 31.12 2027.

Rammeaftalen genforhandles inden ophørstidspunktet. Holbæk Kommune indkalder Embedsmandgruppen for at igangsætte en genforhandling i foråret 2027. Aftalen kan forlænges efter gensidig aftale.

I fald en ny lovgivning træder i kraft eller andre væsentlige forhold ændres, indkaldes aftaleparterne til en drøftelse af en eventuel genforhandling af denne aftale. Parterne er enige om, at bestemmelser i Rammeaftalen som strider imod den til enhver tid gældende lovgivning, skal tilsidesættes, så parterne følger lovgivningen.

Embedsmandsgruppen ajourfører ud over bilag 1, løbende bilag efter behov. Denne aftale kan opsiges af begge parter med seks måneders varsel.

Holbæk den 2024

Holbæk Kommune

MNV Bolig

Boligselskabet Sjælland

Byggeforeningen af 1933

Lejerbo Holbæk

Vestsjællands Almene Boligselskab

Holbæk Boligselskab

12. Bilagsoversigt

Bilag 1. Nøgletal

Vedlagt regneark med fordeling af almene familieboliger i Holbæk Kommune

Bilag 2: Oversigt over de 132 særligt tilgængelighedsegnede boliger

Boligerne anvises til ældre som har fået afslag på at blive visiteret til en ældrebolig, men hvor det kan fremme deres trivsel og livsglæde, at få en mere egnet bolig end deres nuværende bolig.

Der er tale om mindre boliger i stueplan.

Bilag 3: Skærpede fleksible kriterier

I udvalgte boligafdelinger udlejes og anvises efter skærpede fleksible kriterier, der spejler kriterierne for udpegning af udsatte boligområder. De skærpede kriterier skal opfyldes både af den på ventelisten opnoterede ansøger og af øvrige husstandsmedlemmer i den relevante aldersgruppe (kriterierne retter sig mod forskellige aldersgrupper, jf. nedenfor).

For at komme i betragtning til en bolig i disse områder, skal ansøger grundlæggende oplyse om husstandens medlemmer og alderssammensætning. Alder dokumenteres for hvert medlem af husstanden ved fremsendelse af kopi af pas – alternativ kopi af sundhedskort og anden billede legitimation.

For at opnå boligtilbud skal ansøger yderligere dokumentere, at følgende betingelser er opfyldt:

1. Ingen husstandsmedlemmer er indenfor de seneste to år dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer

krav til dokumentation:

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

2. Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen fra 15-64 år er enten i fast arbejde eller under godkendt uddannelse.

For opfyldelse af kravet om fast arbejde, skal den gennemsnitlig bruttoindkomst svare til mindst 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen. Beløbet justeres årligt og udgør i 2023 i gennemsnit 16.408 kr./pr. måned.

krav til dokumentation:

- lønsedler

3. Ingen husstandsmedlemmer i aldersgruppen 18 – 64 år er – eller har på noget tidspunkt indenfor de seneste to år været – offentligt forsørgede.

Ansøgeren og husstanden kan dog godt have modtaget SU, feriedagpenge, barsels dagpenge, sygedagpenge (fra beskæftigelse), fleks løntilskud, fleks ydelse eller efterløn

krav til dokumentation:

- indtægtsgrundlag to år tilbage dokumenteres ved årsopgørelser og lønsedler

4. Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 30-59 år har en uddannelse over grundskoleniveau, der er taget eller godkendt i Danmark

krav til dokumentation:

- eksamensbevis
- hvis uddannelsen er taget i et andet land, skal det tillige dokumenteres, at uddannelsen er godkendt i Danmark

Bilag 4: Særlige kriterier i Holbæk Kommune for fleksibel udlejning

Som hovedregel udlejes almene boliger efter venteliste, hvor en ledig bolig bliver tilbudt til den boligsøgende, der har stået længst på ventelisten. Det er dog muligt at rykke længere frem på ventelisten, hvis nogle særlige kriterier er opfyldt. Det kaldes fleksibel udlejning, og er et værktøj til at arbejde med at sikre en mere blandet beboersammensætning i den enkelte boligafdeling og -område.

Parterne har aftalt følgende kriterier:

1. Boligsøgende eller dennes samlever har fast tilknytning til arbejdsmarkedet – uanset arbejdspladsens beliggenhed

krav til dokumentation:

- Beskæftigelsen skal have et omfang af mindst 25 timer om ugen
 - Dokumenteres ved kopi af ansættelseskontrakt og lønsedler for de seneste tre måneder. Ved nyansættelse forelægges ansættelseskontrakt. Arbejdet skal påbegyndes senest 2 måneder efter boligens overtagelsestidspunkt
- Ved flexjob, dokumentation for kommunens bevilling af flexjob
- Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering, årsopgørelse fra seneste kalenderår samt forskudsopgørelse. Overskuddet skal sandsynliggøre, at huslejen kan betales

2. Boligsøgende der er ved at gennemføre en kompetencegivende uddannelse, når uddannelsesinstitutionen eller lærepladsen ligger i Holbæk Kommune

krav til dokumentation:

- uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt
- erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning af SU-berettiget sammenhængende heltidsundervisningstilbud af minimum et års varighed

3. Boligsøgende der er ramt af skilsmisse og har hjemmeboende børn under 18. år. Den boligsøgende skal i forvejen være bosat i boligorganisationen

krav til dokumentation:

- skilsmisse- eller separationspapirer eller bopælsattest for begge parter, hvis parterne ikke er gift
- fortrinsret til en bolig kan gives op til et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse.

4. Seniorer hjemmehørende i Holbæk Kommune som er 60+

krav til dokumentation:

- pas, kørekort eller sundhedskort samt bopælsattest

5. Boligsøgende der har solgt egen bolig beliggende i Holbæk Kommune og dermed har frigivet en permanent bolig på anvisningstidspunktet

krav til dokumentation:

- underskrevet salgsaftale

Kriterierne er sidestillet, og den boligsøgende der opfylder en af ovenstående kriterier tildeles en bolig ud fra anciennitet.

