

# Rammeaftale mellem kommunen og de almene boligorganisationer om udlejning og anvisning af almene familieboliger i Greve Kommune

## Rammeaftalen har til formål, at:

- Sikre en social bred og balanceret beboersammensætning i den enkelte boligafdeling, der medvirker til, at afdelingen er velfungerende. Det sker ved udlejning efter særlige kriterier.
- Sikre at Greve Kommune har mulighed for at løse de boligsociale opgaver, der betinger, at man kan anvise til almene boliger under hensyntagen til beboersammensætningen i boligområderne.

## 1. Organisationsaftaler

I forlængelse af denne rammeaftale indgås der en organisationsaftale med hver af boligorganisationerne, som har tiltrådt aftalen. Organisationsaftalen omfatter samtlige boligorganisationers afdelinger i Greve Kommune.

Ved organisationsaftalen fastlægges den enkelte afdelings indplacering efter bolig-social status, andelen af boliger til kommunal anvisning, udlejning efter særlige kriterier m.m. Den enkelte organisationsaftale evalueres og justeres ved den årlige styringsdialog.

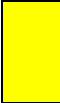
Boligorganisationer, der efter denne rammeaftales indgåelse for første gang ibrugtager boliger i Greve Kommune, forventes at tiltræde rammeaftalen.

## 2. Familiebolig afdelingernes indplacering

Den enkelte familiebolig afdeling placeres i en af de tre kategorier, efter deres kategorisering i dataark fra BL/KL.

Den enkelte afdelings placering fremgår af organisationsaftalen. Indplaceringen er bestemmende for andelen af boliger, der skal stilles til rådighed for kommunal anvisning, samt om der i afdelingen kan/skal udlejes efter fleksibel udlejning.

De tre kategorier er:

|                                                                                     |                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | : Er vurderet til at være rød og opfylder to ud af fire sociale kriterier og/eller er udpeget som parallelsamfund                        |
|  | : Er vurderet til at være gul og opfylder et eller flere af kriterierne for forebyggelsesområde eller er udpeget som forebyggelsesområde |
|  | : Er vurderet til at være grøn                                                                                                           |

Afdelingerne indplaceres efter deres boligsociale nøgletal trukket i lige kalenderår.

Afdelinger, der på grund af diskretion ikke har nøgletal, indplaceres som udgangspunkt i grøn kategori, medmindre andet aftales i organisationsaftalen.

### ***Indplacering af nybyggede afdelinger***

Nye afdelinger med familieboliger indplaceres i grøn kategori.

Inden førstegangsudlejningen annonceres og påbegyndes, aftales det mellem boligorganisation og kommunen, hvordan anvisningen finder sted. Herunder om der skal anvendes udlejning efter særlige kriterier.

Der indgås samtidig aftale om, hvorvidt der er kommunal anvisning ved førstegangsudlejning og ved genudlejning.

### ***Ændring af indplacering***

Ved den årlige styringsdialog mellem den enkelte boligorganisation og kommunen drøftes og evalueres den enkelte afdelings boligsociale situation på baggrund af boligorganisationens indberetning.

Hvis en boligorganisation vurderer, at der er opstået en akut kritisk udvikling i en boligafdeling, og dette ikke kan afvente en behandling ved styringsdialogen, kan man begære dette drøftet indenfor 4 uger på møde med kommunen.

En boligafdeling kan skifte kategori, hvis der på baggrund af evalueringen eller mødet er enighed herom mellem boligorganisation og kommunen. Det aftales samtidig, hvornår ændringen træder i kraft.

Hvis afdelingernes nøgletal trukket efter opdatering i oktober måned i et lige kalenderår har ændret sig, indplaceres de i ny kategori med udlejning af boliger opsagt pr. efterfølgende 1. januar.

## **3. Oprykningsretten**

Der er enighed om, at fortrinsretten for interne flytninger gælder for hver anden ledige familiebolig, jf. udlejningsbekendtgørelsen § 7, pkt. 2. Der er også enighed om, at dette ikke fraviges ved aftale mellem den enkelte boligorganisation og kommunen.

### Intern flytning i egen afdeling

Oprykningsretten respekteres ved udlejninger til disse boliger, så boligsøgende opnoteret på den interne venteliste i afdelingen kommer forud for boligsøgende på den eksterne venteliste, der opfylder de fleksible kriterier.

### Intern flytning til en anden afdeling

Boligsøgende der ønsker en bolig i en anden afdeling i selskabet efter oprykningsretten, skal opfylde de fleksible kriterier, hvis den ønskede afdeling er gul eller rød, eller er udpeget som udsat boligområde eller forebyggelsesområde.

## **4. Kommunal anvisning**

Kommunen kan efter § 59 stk. 1 i Lov om almene boliger bestemme, om de

almene boligorganisationer skal stille indtil hver fjerde ledige bolig til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Boligorganisationen kan efter § 59 stk. 2 i Lov om almene boliger indgå særlig aftale med kommunen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Kommunal anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, som den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet.

Efter denne rammeaftale er andelen af boliger, som boligorganisationen stiller til rådighed for kommunen, fastsat for den enkelte afdeling på baggrund af indplaceringen i en af de 3 kategorier. Dette aftales konkret i organisationsaftalen vedrørende røde afdelinger.

Den kommunale boliganvisning i Greve Kommune er aftalt i en kombination af § 59 stk. 1 og 2.

I Askerød og Gersagerparken er der aftalt 100 % kommunal anvisning efter § 59, stk. 2.

For de øvrige boligafdelinger aftales kommunal anvisning efter § 59, stk. 1. Andelen af boliger, der stilles til rådighed for kommunal anvisning, udgør for de tre kategorier:

|                                                                                     |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | : ingen kommunal anvisning.                         |
|  | : 11 % af de ledigblevne boliger anvises kommunalt. |
|  | : 17 % af de ledigblevne boliger anvises kommunalt. |

Med udgangspunkt i 411 genudlejninger i 2022, vil denne fordeling give nedenstående antal boliger årligt til kommunal anvisning:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Ingen kommunal anvisning | 0 boliger  |
| 11 %                     | 15 boliger |
| 17 %                     | 38 boliger |

Hvis en afdeling skifter kategori på grund af ændrede nøgletal, ændres andelen til kommunen for de afdelinger, der indplaceres i ny kategori med udlejning af boliger opsagt pr. 1. januar.

Hvis en afdeling skifter kategori efter drøftelse mellem kommunen og boligorganisationen, aftales det, hvornår ændringen træder i kraft.

## 5. Fleksibel udlejning

I organisationsaftalerne kan der indgås aftale om, at boligafdelingernes ledige boliger, udover de boliger der anvises til kommunen, skal udlejes efter fleksibel udlejning, jf. § 60 i Lov om almene boliger. Formålet med at anvende fleksibel udlejning er at understøtte en positiv boligsocial udvikling i den enkelte afdeling.

De enkelte fleksible kriterier kan suppleres med krav om, at nye lejere og alle i husstanden ikke er straffet efter straffelov, lov om euforiserende stoffer eller våbenloven – jf. reglerne om udsatte boligområder.

I den enkelte organisationsaftale fastsættes hvilke af kriterierne, der skal udlejes efter:

### 1. Boligsøgende med bopæl i Greve Kommune, som har et ændret boligbehov

- Ved samlivsoophør, hvor der er børn under 18 år.
- Unge som for første gang ønsker at flytte hjemmefra.
- Boligsøgende over 55 år, som i tide ønsker at flytte til en bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som senior.

### 2. Udenbys og indenbys boligsøgende

- Familier hvor både kontraktindehaveren og dennes ægtefælle/samlever har fast tilknytning til arbejdsmarkedet.
- Unge, som enten bor i kommunen eller som har en tilknytning til Greve Kommune, som ønsker at flytte tættere på uddannelsesinstitution i Greve Kommune eller nærområdet eller tættere på arbejdsplads.

### Fortolkning

Kriterierne er som udgangspunkt ligestillede, udlejning sker derfor ud fra hvem af de boligsøgende, der har længst anciennitet på boligselskabets venteliste. Derudover skal den boligsøgende og dennes eventuelle samlever/ægtefælle samlet set opfylde enten kriterium 1 eller 2.

Der kan i organisationsaftalen fastlægges en fordeling mellem de enkelte kriterier.

### Punkt 1

- Ved skilsmisse/samlivsoophør tilbydes bolig med henblik på, at forældrene har mulighed for at etablere en ny fast base for børnene så tæt på det vante nærmiljø som muligt. Den boligsøgende skal have været bosiddende i kommunen i egen bolig i minimum 1 år for at opfylde kriteriet.
- Unge defineres som værende under 30 år.
- Den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle/samlever skal være fyldt 55 år, og enten opfylde kravet om fast beskæftigelse i mindst 25 timer om ugen eller være modtager af alderspension, efterløn, folkepension eller tjenestemandspension. Derudover skal den boligsøgende have boet i egen selvstændig bolig, og have et ønske om en mere egnet bolig.

## Punkt 2

- Den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle/samlever har gennem de seneste 3 måneder haft fast beskæftigelse i mindst 25 timer om ugen. Undtaget herfor er personer i flexjob.
- Unge defineres som værende under 30 år. Den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle/samlever har igennem de sidste 3 mdr. været i gang med en uddannelse. Hvis uddannelsen lige er påbegyndt, fremvises dokumentation for dette. Uddannelsen skal være SU-berettiget eller være godkendt med uddannelseskontrakt eller lærlingekontrakt. Derudover skal den unge have kortere transporttid eller afstand til en uddannelses institution i Greve eller i nærområdet.

Det er desuden en forudsætning at boligsøgende under punkt to har et stabilt flyttemønster. Årsagen til eventuelt hyppigt flyttemønster vurderes konkret. Hvis et hyppigt flyttemønster er forårsaget af flytninger som følge af ansættelser i særlige job betragtes forudsætningen som opfyldt.

### **Fordeling af fleksibel udlejning og udlejning til almindelig venteliste:**

Der kan aftales fleksibel udlejning i den enkelte inden for følgende intervaller således:

|                                                                                     |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  | : 89-100 % af de ledigblevne boliger til fleksibel udlejning. |
|  | : 80 % af de ledigblevne boliger til fleksibel udlejning.     |
|  | : 0-79 % af de ledigblevne boliger til fleksibel udlejning.   |

Grønne boligafdelinger i nærhed til gule eller røde, skal lige i den øvre del af spændet.

### **Udlejning efter den almindelige venteliste**

Boliger, der ikke udlejes efter fleksible kriterier, udlejes af boligorganisationen efter den almindelige venteliste.

### **Kommunal godkendelse**

Greve Kommune har besluttet, at boligsøgende, der tilbydes bolig af boligselskabet efter fleksibel udlejning, ikke længere skal godkendes af kommunen.

## **6. Ældreboliger, seniorbofællesskaber og ungdomsboliger**

### **Almene ældreboliger**

Almene ældreboliger (handicapboliger) er ikke omfattet af denne rammeaftale. Greve Kommune har den fulde anvisningsret til disse boliger.

Det kan aftales mellem den enkelte boligorganisation og kommunen, at boligorganisationen udlejer ældreboligerne.

### **Seniorbofællesskaber**

Seniorbofællesskaber, hvor der er indgået særlige aftaler, er ikke omfattet af denne aftale.

### **Ungdomsboliger**

For ungdomsboliger, gælder, at de som udgangspunkt ikke er omfattet af denne aftale. I organisationsaftalerne kan man dog aftale, ungdomsboligerne helt eller delvist er omfattet af aftalen.

## **7. Ommærkning af familieboliger**

I aftaleperioden kan ommærkes indtil 50 familieboliger til et eller flere individuelle familiebofællesskaber særligt målrettet seniorer over 55 år bosiddende i Greve Kommune.

## **8. Nybyggeri**

I aftaleperioden er der ingen aftale om at Greve Kommune afsætter økonomi til grundkapital.

## **9. Boliger til flygtninge og hjemløse**

Parterne er enige om, at der i regi af denne rammeaftale, kan indgås særaftaler mellem kommunen og boligorganisationerne om boliger til særlige målgrupper. Det kan fx være flygtninge eller hjemløse.

En særaftale vil fx indebære, at boligorganisationerne over en tidsafgrænset periode stiller et nærmere aftalt antal boliger til rådighed for kommunens anvisning til en aftalt særlig målgruppe.

En særaftale om særlige målgrupper vil desuden typisk indebære, at kommunen i en nærmere aftalt udstrækning stiller en form for bostøtte eller tæt samarbejde mellem kommune og boligselskab til rådighed, afhængig af behov herfor. En sådan støtte vil i udgangspunktet være knyttet til den eller de pågældende beboere, som flytter ind.

Det vil fremgå af en sådan særaftale, om de pågældende boliger tæller med i den samlede andel boliger, som kommunen får stillet til rådighed for boligsocial kommunal anvisning.

## **10. Kulturelle og sociale indsatser**

Parterne er enige om, at der i regi af denne rammeaftale kan indgås samarbejde om kulturelle og sociale indsatser og/eller om bystrategisk samarbejde, som understøtter rammeaftalens formål om at sikre en bred og balanceret beboersammensætning i de enkelte almene boligafdelinger i kommunen.

I forbindelse med kommunal boliganvisning kan der være situationer, hvor socialt udsatte borgere kan skabe problemer i en afdeling. I sådanne tilfælde er det vigtigt for boligorganisationerne, at der er kort vej samarbejde og dialog med kommunen, med henblik på håndtering af eventuelle udfordringer. Kommunen støtter borgere i eget hjem indenfor de lovgivningsmæssige rammer på socialområdet. Støtten er betinget af, at borgeren ønsker hjælpen.

Der eksisterer allerede i dag et godt samarbejde mellem boligafdelingerne og kommunens støttekontaktpersoner til udsatte borgere. Dette samarbejde fortsættes.

## **11. Rammeaftalens gyldighed, evaluering og genforhandling**

Aftalen træder i kraft den 1. juli 2024 og gælder til og med 30. juni 2028 (4 år). Der indkaldes til møde hvert år mellem kommune og administrationen for boligorganisationerne for drøftelse af status og evaluering af rammeaftalen. Fra kommunen side deltager to repræsentanter fra det siddende fagudvalg, en fra flertalsgruppen og en fra mindretallet.

Ændringer til organisationsaftale og/eller rammeaftalerne skal politisk godkendes i boligorganisationerne og i kommunen.

Organisationsaftalerne gælder for samme periode, idet der er enighed om, at de skal evalueres og revideres i forbindelse med den årlige styringsdialog mellem boligorganisation og Greve Kommune, jf. bestemmelserne herom i nærværende rammeaftale. På det årlige møde i det fælles dialogforum orienteres der om justeringer i organisationsaftalerne.

**Dato:**

---

***Greve Kommune***

---

***Greve Boligselskab***

---

***Sydvestens Boligselskab***

---

***Vridsløselille Andelsboligforening***