

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

Rammeaftalen har til formål, at:

- Sikre en social bred beboersammensætning i den enkelte boligafdeling, der medvirker til, at afdelingen er velfungerende, ved at udleje efter særlige kriterier.
- At sikre, at Egedal Kommune har mulighed for at løse de boligsociale opgaver, der betyder, at man kan anvise til almene boliger under hensyntagen til behovene i boligstørrelse- og pris, og at det sker med hensyntagen til beboersammensætningen.

1. Organisationsaftaler

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

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

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

2. Familiebolig afdelingernes indplacering

Den enkelte familiebolig afdeling placeres i en af de 3 kategorier afhængig af de boligsociale nøgletal i prioriteret rækkefølge for andelen uden beskæftigelse, og hvor velfungerende afdelingen er.

De 3 kategorier er:

-  : Mere end 30% i alderen 18 til 64 år er uden beskæftigelse
-  : Mellem 25 og 29% i alderen 18-64 år er uden beskæftigelse
-  : Mindre end 25% i alderen 18-64 år er uden beskæftigelse

Indplacering

Afdelingerne er som udgangspunkt indplaceret i en af de 3 kategorier på baggrund af de boligsociale nøgletal i prioriteret rækkefølge for andelen uden beskæftigelse, trukket fra Landsbyggefondens Tvillingeværktøj.

Tvillingeværktøjet opdateres årligt i oktober måned.

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, med mindre andet aftales i organisationsaftalen.

Den enkelte afdelings placering fremgår af organisationsaftalen. Indplaceringen er bestemmende for andelen af boliger, der skal stilles til rådighed for kommunal anvisning (§ 59, stk. 1 og 2 i Lov om almene boliger (LAB)), samt om der i afdelingen kan udlejes efter særlige kriterier (§ 60 i LAB).

Indplacering af nybyggede afdelinger

Nye afdelinger med familieboliger indplaceres i grøn kategori.

Inden førstegangsudlejningen annonceres og påbegyndes, aftales det mellem boligorganisationen og kommunen, hvorledes 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 boligorganisationen 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. Oprykkningsretten

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

4. Kommunal anvisning

Egedal Kommune kan efter § 59 stk. 1 i LAB 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 LAB indgå aftale med kommunen om, at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

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 nærværende aftale sker anvisningen i Egedal Kommune derfor efter en kombination af § 59, stk. 1 og 2, idet andelen af boliger, som boligorganisationen stiller til rådighed for kommunen, er fastsat for den enkelte afdeling på baggrund af indplaceringen i en af de 3 kategorier, og konkret aftale i organisationsaftalen vedrørende røde afdelinger.

Andelen af boliger, der skal stilles til rådighed for kommunal anvisning, udgør for de 3 kategorier:

	: ingen kommunal anvisning efter udlejningshjulet. Mulighed for dedikeret kommunal anvisning
	: 2/9 af de ledigblevne boliger
	: 3/9 af de ledigblevne 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.

Dedikeret kommunal anvisning

Med udgangspunkt i genudlejningsprocenten i 2020 på 8,7% samlet set for alle familieboligerne i kommunen, ville kommunen for de afdelinger, der er indplaceret som 30+ afdeling, have fået tilbudt 8 boliger.

30+ afdelingerne indgår ikke i det normale udlejningshjul. I stedet forpligter boligorganisationerne sig til over en 2 års periode at levere 2 gange 8 familieboliger til en månedlig leje på 7.000 kr. om måneden uden forbrug i 2021 priser.

De 7.000 kr. indekseres årligt pr. 1. januar med halvdelen af nettoprisindekset.

Leveringen af de 2 gange 8 familieboliger fordeles på boligorganisationerne efter deres størrelse, dog minimum 1 pr. boligorganisation.

De 2 gange 8 boliger tages fra ved genudlejning og leveres til kommunen uden om udlejningshjulet, i alle tre kategori afdelinger.

Ved genudlejning derefter indgår de i det almindelige udlejningshjul for den enkelte afdeling.

Fordeling af de 2 gange 8 boliger:

Egedal Boligselskab	2
Stenløse-Ølstykke Boligforening	3
Ølstykke almennyttige Boligselskab	2
Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab	2
Boligselskabet Sandbjerghuse	1
DUAB	1
Boligselskabet VENDBO	1
Boligselskabet Sjælland	1
Boligselskabet Rosenvænget	1
Boligforeningen AAB	1
PAB	1

5. Udlejning efter særlige kriterier/fleksibel udlejning

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

De enkelte fleksible kriterier kan suppleres med krav om, at ny 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 nedenstående kriterier, der skal udlejes efter:

- a. Borgere fra hele Egedal Kommune med børn under 18 år, som pga. skilsmisse eller brudt parforhold ønsker en bolig i Egedal Kommune.

- b. Inden- og udenbys borgere med fast tilknytning til arbejdsmarkedet på minimum 30 timer om ugen.
- c. Borgere fra hele Egedal Kommune – på 55 år eller derover – som ønsker en mere seni-oregnet bolig end den nuværende bolig.
- d. Borgere, der har et tilknytningsforhold til Egedal Kommune. Eksempelvis kan de have familie i kommunen, eller de kan være opvokset i kommunen og ønsker at flytte tilbage.

Kriterierne er som udgangspunkt ligestillede, udlejning sker derfor ud fra hvem af de boligsøgende, der har længst anciennitet på boligselskabets venteliste.

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

Fleksibel udlejning:

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

	: 7/9- 9/9 af de ledigblevne boliger
	: 3/9 – 4/9 af de ledigblevne boliger
	: 3/9 af de ledigblevne boliger

Vedlagt som bilag 1 fortolkningskriterier for fleksibel udlejning.

Der kan således skrues ned for den kommunale andel og op for den fleksible andel, når der er tale om en afdeling i rød kategorisering.

Udlejning efter den almindelige venteliste

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

6. Ældreboliger, seniorbofællesskaber og ungdomsboliger

Almene ældreboliger

Almene ældreboliger (handicapboliger), jf. § 5 i LAB, er ikke omfattet af nærværende aftale. Egedal Kommune har den fulde anvisningsret til disse boliger efter § 54 i LAB.

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 nærværende aftale.

Ungdomsboliger

For ungdomsboliger jf. § 4 i LAB gælder, at de som udgangspunkt ikke er omfattet af nærværende aftale. I organisationsaftalerne kan man dog aftale, de helt eller delvist er omfattet af aftalen med særligt henblik på at bidrage til at dække kommunens behov for anvisning til mindre boliger og for at forebygge tomgang. Det kan ske ved, at man efter § 52, stk. 4 i LAB aftaler, at almene ungdomsboliger i en periode kan udlejes som almene familieboliger og dermed kan indgå i anvisning efter § 59, stk. 1 og 2 i LAB.

Egedal Kommune er desuden indstillet på, at godkende ommærkning af almene ungdomsboliger til almene familieboliger, når kommunen og boligorganisationen er enige om, at der er tale om permanente udlejningsvanskeligheder, og en ommærkning vil kunne bidrage til at løse udlejningsproblemerne.

7. Andet***Støtte til meget ressourcesvage beboere***

Kommunen skal støtte borgere i eget hjem, hvis det vurderes, at de har et behov herfor på grund af betydeligt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller sociale problemer. Støtten er betinget af, at borgeren ønsker hjælpen.

Egedal Kommune har etableret flere støttekorpssteams bestående af medarbejdere med socialfaglige og pædagogiske kvalifikationer, der varetager støtte- og kontaktpersonordning. Hvis der i en afdeling opleves problemer med en beboer i forhold til ovennævnte, kan der rettes henvendelse til kommunen.

8. Rammeaftalens gyldighed, evaluering og genforhandling

Aftalen træder i kraft den 1. januar 2022 og gælder til og med 31. januar 2025 (4 år). Der indkaldes til møde hvert år mellem kommune og administrationen for boligorganisationerne for drøftelse af status og evaluering af rammeaftalen.

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 Egedal Kommune, jf. bestemmelserne herom i nærværende rammeaftale. På det årlige møde i det fælles dialogforum orienteres om justeringer i organisationsaftalerne.

Denne aftale erstatter den rammeaftale, som var gældende indtil den 1. februar 2021.

Dato:

Egedal Boligselskab

Egedal Kommune

Bilag 1 til rammeaftalen mellem Egedal Kommune og de almene boligorganisationer

Med henblik på at fastholde en ensartet udlejningspraksis på tværs af boligorganisationer er der udarbejdet nedenstående "standardkriterier", som vil kunne indgå i aftalen om fleksibel udlejning. Der vil indgå fleksibel udlejning i alle anvisnings- og udlejningsaftaler.

Kriterie a - Skilsmisseramte m.v.

Målet er at tilgodese Egedal Kommunes egne borgere, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudte parforhold har behov for en bolig.

Udlejningskriterium:

Personer bosiddende i Egedal Kommune, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt parforhold har behov for en hurtig boliganvisning, kan gives fortrinsret til en bolig i indtil et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- a) Skilsmisse/separation/samlivsophævelse: Personen skal have ansøgt om en bolig inden for et år for at komme i betragtning.
- b) Dokumentation i form af skilsmisse- eller separationspapirer eller bopælsattest, hvis parterne ikke var gift.
- c) Personen skal have været bosiddende i Egedal Kommune i minimum to år i egen selvstændig bolig, for at komme i betragtning.

Kriterie b - Beskæftigelseskriteriet

Beskæftigelseskriteriet prioriterer personer, der har fast arbejde.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation - Fast arbejde:

- a) Mindst et voksent medlem af husstanden skal have fast arbejde – dvs. ikke tidsbegrænsede stillinger på mindre end et år.
- b) Beskæftigelsen skal have et omfang af mindst 30 timer om ugen.
- c) Dokumenteres ved kopi af lønsedler for de seneste tre måneder. Ved ny ansættelser forelægges ansættelseskontrakt.
- d) Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering samt omsætning i det seneste regnskabsår.
- e) Beskæftigelseskravet er ikke opfyldt ved midlertidig ansættelse med løntilskud.

Kriterie c - Seniorer

Målet er at give kommunens seniorer mulighed for at blive i kommunen, når deres boligbehov ændrer sig, samtidig med at de dermed frigiver en bolig.

Der er tale om seniorer, der modtager alderspension, der har behov for anden bolig på grund af nedsat mobilitet, og som samtidig ønsker at fraflytte den nuværende, for store, bolig.

- a) Alderspension dækker over efterløn, folkepension og tjenestemandspension.
- b) Den boligsøgende (og eventuel medansøger) skal have boet i egen selvstændig bolig af permanent karakter i Egedal Kommune i mindst 2 år op til anvisningstidspunktet.
- c) Borgeren skal frigive en større bolig – uanset boligens ejer form.

Kriterie d – Tilknytning til Egedal Kommune

Boligsøgende der har familie boende i kommunen eller er opvokset i kommunen.

- a) Familie defineres som slægts skab i lige linje, herunder søskende til forældre og adoptivbørn.
- b) Opvokset, har boet mere end 75% af årene i kommunen fra fødsel og indtil flytning fra barndomshjemmet første gang