

Rammeaftale i Ishøj kommune for udlejning af almene boliger

Ishøj Kommune og de almene boligorganisationer indgår denne fælles rammeaftale om udlejning af almene boliger i kommunen.

Samtidig med denne aftale indgås der indenfor rammerne af denne aftale konkrete individuelle, fleksible udlejningsaftaler mellem kommunen og hver enkelt boligorganisation. Det vil også være i disse individuelle aftaler, at andelen af den kommunale anvisning vil fremgå.

1. Aftalens formål

Ishøj Kommune og boligorganisationernes fælles overordnede mål gennem samarbejdet er at sikre en mangfoldig beboersammensætning med social og økonomisk sammenhængskraft i de almene boligafdelinger og -områder samt at løse påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

2. Målsætning

Aftalen afbalancerer fire målsætninger:

- At sikre en varieret, økonomisk og socialt bæredygtig beboersammensætning i de almene boligområder ved at give fortrinsret til ansøgere på boligorganisationernes ventelister, der opfylder særlige kriterier om fx beskæftigelse eller uddannelse.
- At kommunen opnår anvisning til boliger, så borgere med et akut boligsocialt behov kan få et tilbud om bolig med den rette faglige støtte inden for rimelig tid.
- At kommunen bidrager til at styrke en økonomisk og socialt balanceret udvikling og beboersammensætning i de almene boligområder.
- At der er boliger til rådighed for almindelige boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.

3. Antal boliger

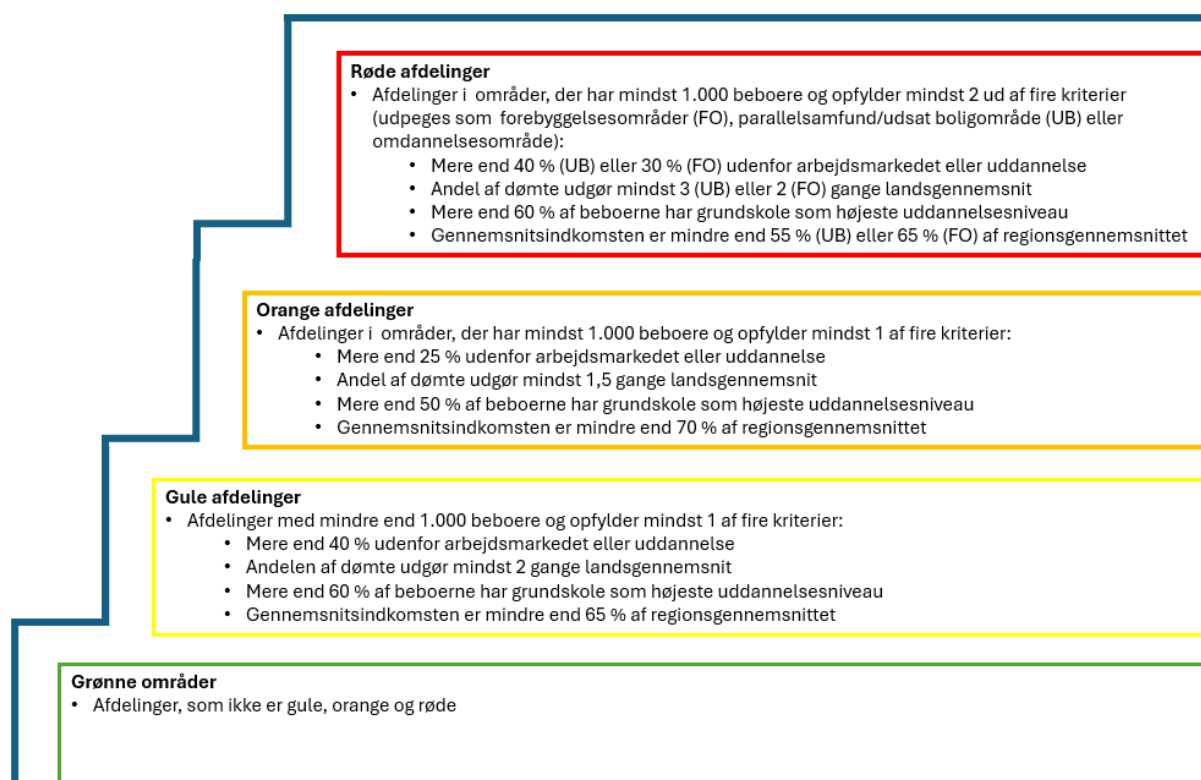
Ved aftalens indgåelse er der i Ishøj Kommune ifølge Landsbyggefondens data følgende antal boliger, som er omfattet af aftalen:

- 4.601 almene familieboliger. Af disse forventes ca. 5 %, dvs. ca. 228 boliger at blive ledige pr. år. (opgjort som gennemsnit af antal boliger i årene 2021-2023).
- 369 ungdomsboliger. Af disse forventes ca. 27 %, dvs. ca. 98 boliger at blive ledige pr. år (opgjort som gennemsnit af antal boliger i årene 2021-2023)
- 42 ældreboliger. Af disse forventes 3 at blive ledige pr. år (opgjort som gennemsnit af antal boliger i årene 2021-2023).

4. Rammer for udlejning og anvisning af familieboliger

Med aftalen indføres en trappemodel, som skal underbygge aftalens formål om bl.a. en mangfoldig beboersammensætning. Modellen gælder for samtlige boligafdelinger i Ishøj Kommune. Indplaceringen i trappemodellen sker hvert andet år i ulige år på baggrund af de årlige nøgletal fra Social- og Boligministeriet og nøgletal om beboerdata fra Landsbyggefonden. Indplaceringen tager højde for lovgivningens bestemmelser om obligatorisk fleksibel udlejning og begrænsninger i den kommunale anvisning.

Det enkelte niveau definerer hvilke udlejningskriterier, som gælder for boligafdelinger eller boligområdet. Jo højere oppe på trappen en boligafdeling er placeret, jo mere restriktive er kriterierne for, at boligsøgende kan opnå en bolig. Trappemodellen skal sikre opmærksomhed på og en særlig indsats for de røde, orange og gule boligafdelinger og -områder, som har særlige udfordringer og derfor behov for en særlig fokuseret udlejning.



Med aftalens indgåelse vil der ske indplacering af de enkelte afdelinger i trappemodellen. Efterfølgende justeres afdelingernes indplacering i første kvartal midtvejs i aftaleperioden, dvs. 2027, når nye nøgletal er offentligt tilgængelige. Indplaceringen fremgår af bilag 1.

Udpeges nye udsatte boligområder (herunder omdannelsesområder) eller forebyggelsesområder i aftaleperioden, indplaceres afdelingerne umiddelbart ved udpegningen som røde afdelinger.

4.1 Anvendelse af fleksibel udlejning

På de enkelte niveauer i trappemodellen benyttes hhv. aftalt og obligatorisk fleksibel udlejning for at sikre en balanceret beboersammensætning i boligafdelingerne. Det er aftalt i de underliggende aftaler med hver boligorganisation hvilken andel af de ledige boliger, der anvises af kommunen og hvilken andel af de ledige boliger, der udlejes efter fleksible kriterier eller efter boligorganisationens almindelige venteliste.

Røde afdelinger

Indsatsen i røde afdelinger skal føre til, at området bringes af listen over udsatte boligområder eller over forebyggelsesområder, fordi tilflyttere påvirker udpegningskriterierne positivt.

Røde afdelinger indgår i et udpeget forebyggelsesområde eller et udsat boligområde (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder).

Røde afdelinger er afdelinger, der har mindst 1.000 beboere og opfylder mindst 2 ud af fire kriterier og udpeges som forebyggelsesområder (FO), parallelsamfund/udsat boligområde (UB) eller omdannelsesområde:

- Mere end 40 % (UB) eller 30 % (FO) af beboerne står udenfor arbejdsmarkedet eller uddannelse
- Andel af dømtede udgør mindst 3 (UB) eller 2 (FO) gange landsgennemsnit
- Mere end 60 % af beboerne har grundskole som højeste uddannelsesniveau
- Gennemsnitsindkomsten er mindre end 55 % (UB) eller 65 % (FO) af regionsgennemsnittet

I disse områder skal al udlejning ske efter obligatoriske fleksible kriterier. Kriterierne fremgår af bilag 2 og omhandler bl.a. krav til beskæftigelse, indkomst, uddannelsesniveau og tidligere kriminalitet.

Det fremgår ligeledes af bilag 2, hvordan den/de boligsøgende dokumenterer opfyldelsen af kriterierne.

Hvis et boligområde, der ved aftalens indgåelse er omfattet af obligatorisk fleksibel udlejning i aftaleperioden, kommer af listerne over forebyggelsesområder og udsatte boligområder, opfanges afdelingerne i området umiddelbart af trappemodellen ud fra den enkelte afdelings nøgletal.

Orange afdelinger

Indsatsen i orange afdelinger skal forebygge, at større boligområder udpeges som forebyggelsesområder eller udsatte boligområder.

Orange afdelinger er afdelinger med over 1.000 beboere, som ikke er udpeget som forebyggelsesområde eller udsat boligområde og hvor mindst 1 af nedenstående kriterier er opfyldt:

- Mere end 25% af beboerne i alderen 18-64 år står udenfor arbejdsmarkedet eller uddannelse
- Andelen af dømte udgør mindst 1,5 gange landsgennemsnit
- Mere end 50 % af beboerne i alderen 30-59 år har grundskole som højeste uddannelsesniveau
- Gennemsnitsindkomsten i afdelingen er mindre end 70 % af regionsgennemsnittet

I de orange afdelinger vil udlejningen være afhængig af hvilket kriterie, som afdelingen overskrider.

Hvis problemstillingen er en høj andel af personer, der står uden for arbejdsmarkedet eller uddannelse, skal alle i husstanden over 15 være i mindst 30 timers beskæftigelse eller under uddannelse.

Hvis der er en høj andel dømte, skal alle i husstanden over 15 år dokumentere ikke at være dømt indenfor de seneste to år iht. straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

Hvis der er en høj andel af beboere med grundskoleuddannelse som højeste uddannelsesniveau, skal alle i husstanden mellem 30-59 år dokumentere uddannelse over grundskoleniveau.

Hvis indkomstniveauet er lavt i området, skal alle i husstanden mellem 15-64 år (der ikke er under uddannelse) dokumentere, at de har en indtægt, der er 70 pct. eller over af regionsgennemsnittet.

En samlet oversigt over kriterierne og hvordan boligsøgende dokumenterer opfyldelsen, fremgår af bilag 3.

I orange afdelinger udlejes mellem 50 og 75 % af de ledige boliger efter fleksibel udlejning. Dette gælder kun, såfremt boligorganisationen hjemtager udlejningen helt eller delvist og således ikke, hvis der aftales kommunal anvisning på over 25 pct. Den konkrete fordeling vil fremgå af de individuelle, fleksible udlejningsaftaler mellem kommunen og boligorganisationerne.

Gule afdelinger

Indsatsen i de gule afdelinger skal sikre, at mindre boligområder fastholder en blandet beboersammensætning.

Gule afdelinger er mindre afdelinger med under 1.000 beboere, og hvor mindst 1 af nedenstående kriterier er opfyldt:

- Mere end 40% af beboerne i alderen 18-64 år står udenfor arbejdsmarkedet eller uddannelse
- Andelen af dømtede udgør mindst 2 gange landsgennemsnit
- Mere end 60 % af beboerne i alderen 30-59 år har grundskole som højeste uddannelsesniveau
- Gennemsnitsindkomsten i afdelingen er mindre end 65 % af regionsgennemsnittet

I gule afdelinger vil udlejningen være afhængig af hvilket kriterie, som afdelingen overskrider.

Hvis problemstillingen er en høj andel af personer, der står uden for arbejdsmarkedet eller uddannelse, skal alle i husstanden over 15 være i mindst 30 timers beskæftigelse eller under uddannelse.

Hvis der er en høj andel dømtede, skal alle i husstanden over 15 år dokumentere ikke at være dømt indenfor de seneste to år iht. straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

Hvis der er en høj andel af beboere med grundskoleuddannelse som højeste uddannelsesniveau, skal alle i husstanden mellem 30-59 år dokumentere uddannelse over grundskole niveau.

Hvis indkomstniveauet er lavt i området, skal alle i husstanden mellem 15-64 år (der ikke er under uddannelse) dokumentere, at de har en indtægt, der er mindst 65 pct. af regionsgennemsnittet.

En samlet oversigt over kriterierne og hvordan boligsøgende dokumenter opfyldelsen fremgår af bilag 3.

I gule afdelinger udlejes mellem 25 og 50 % af de ledige boliger efter fleksibel udlejning. Dette gælder kun, såfremt boligorganisationen hjemtager udlejningen helt eller delvist og således ikke, hvis der aftales kommunal anvisning på over 25 pct. Den konkrete fordeling vil fremgå af de individuelle, fleksible udlejningsaftaler mellem kommunen og boligorganisationerne.

Grønne afdelinger

Grønne afdelinger er alle de øvrige boligafdelinger i kommunen, som ikke er røde, orange eller gule.

I grønne afdelinger udlejes højst 50 % af de ledige boliger efter fleksibel udlejning. Afdelinger, som er fysisk beliggende ved siden af en afdeling, der er kategorien gul, orange eller rød skal dog have mindst 25 % fleksibel udlejning. Dette gælder kun, såfremt boligorganisationen hjemtager udlejningen helt eller delvist og således ikke, hvis der aftales kommunal anvisning på over 25 pct. Den konkrete fordeling vil fremgå af de individuelle, fleksible udlejningsaftaler mellem kommunen og boligorganisationerne.

Følgende fleksible kriterier kan aftales i organisationsaftalen:

- Den boligsøgende har fast ansættelse på mindst 30 timer pr. uge eller på anden vis har faste indtægter svarende hertil, fx gennem selvstændig virksomhed.
- Den boligsøgende er i uddannelse
- Den boligsøgende har været ramt af skilsmisse/samlivsophør indenfor 1 år

Det fremgår af bilag 3, hvordan kriterierne dokumenteres opfyldt.

Særaftaler om fortrinsret mv.

Der kan indgås aftaler om andre individuelle kriterier og fortrinsretter på baggrund af sagligt begrundede behov, som skyldes særlige formål eller særlige forhold ved boligerne.

Det drejer sig eksempelvis om fortrinsret til boliger af en særlig størrelse eller særlig indretning, eller fortrinsret for særlige grupper, fx ved seniorbofællesskaber eller almenbolig+. Fortrinsrettighederne skal afspejle formålet med boligerne eller byggeriet.

Aftalerne indgås mellem den enkelte boligorganisation og Ishøj Kommune.

Årlig drøftelse af de fleksible kriterier

De fleksible kriterier drøftes i forbindelse med de to årlige møder i embedsmandsgruppen med repræsentanter fra boligorganisationerne, administrationsselskaberne og Ishøj kommune, se punkt 8.2. Parterne kan aftale revision af kriterierne i aftaleperioden, hvis der viser sig behov herfor.

4.2 Intern oprykning

Almene lejere har mulighed for at få fortrinsret til ledige boliger i egen boligafdeling eller boligorganisation.

Boligsøgende, der via oprykningssretten søger en anden bolig i egen afdeling skal ikke opfylde eventuelle fleksible kriterier eller de obligatoriske fleksible kriterier.

For røde afdelinger skal boligsøgende, der ønsker intern oprykning fra andre afdelinger i organisationen opfylde de obligatoriske fleksible kriterier. For gule og orange afdelinger skal boligsøgende, der ønsker intern oprykning fra andre afdelinger, opfylde de aftalte fleksible kriterier jf. trappemodellen.

Ifølge udlejningsbekendtgørelsen § 7, 2. pkt. gælder fortrinsretten for hver anden ledig bolig. Den enkelte boligorganisation og kommunen aftaler i de individuelle organisationsaftaler, om denne bestemmelse fraviges pga. de kriterier, som er fastlagt, jf. Udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 7.

4.3 Kommunal godkendelse af udlejning

Ishøj Kommune har besluttet, at kommunen ikke skal godkende indgåelsen af nye lejemål, hverken når der er tale om intern oprykning indenfor samme afdeling eller på tværs af organisationen eller ved udlejning gennem den eksterne venteliste i boligorganisationen.

5. Kommunens anvisning

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

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

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

Efter almenboligloven § 59, stk. 1 skal boligorganisationerne stille indtil hver fjerde ledige bolig til rådighed for kommunens boligsociale opgaver.

Det aftales mellem den enkelte boligorganisation og Ishøj kommune i den individuelle udlejningsaftale, hvor stor en andel af boligerne – dog minimum hver fjerde ledige bolig – der stilles til rådighed for kommunen i aftaleperioden.

Kommunens anvisning skal ske på baggrund af en konkret vurdering af den boligsøgendes behov samt af beboersammensætningen i den enkelte afdeling. Når kommunen anviser til en større andel familie- og ungdomsboliger end hver 4. ledige, skal det sikres, at den højere kommunale anvisning sikrer en bredt sammensat beboersammensætning og dermed lever op til formålet med denne rammeaftale.

I de afdelinger, hvor der indgås aftale om, at kommunen kan anvise til alle ledige boliger i en afdeling, er det derfor en forudsætning, at kommunen har fokus på beboersammensætningen i afdelingen, uanset afdelingens størrelse. I anvisningen har kommunen fokus på de kriterier, der ligger til grund for udpegningen af forebyggelsesområder og udsatte boligområder, men kan også lægge vægt på andre tilgængelige nøgletal, se trappemodell.

Målet med en forhøjet kommunal anvisning er at undgå koncentration af beboere med sociale problemer i enkelte afdelinger, herunder at afdelinger udpeges som hhv. forebyggelsesområder og udsatte boligområder. Dermed bidrager den kommunale anvisning til at forebygge udpegninger.

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

- Ansvar for tomgangsleje: Kommunen får mindst 4 uger til at anvise en lejer til boligen regnet fra den næstkommende 1. eller 15. i en måned.
- Garanti for den anviste lejers misligholdelse i form af manglende vedligeholdelse ved fraflytning.

Kommunen respekterer, at boligorganisationerne fastlægger deres udlejning, herunder hvornår en bolig kan stilles til rådighed. I nogle boligorganisationer stilles boliger alene til rådighed pr. 1. eller 15. i en måned, mens der hos andre kan foretages udlejning på andre datoer, hvilket kan aftales nærmere i de individuelle aftaler.

Besked til kommunen om ledige boliger til anvisning, der indkommer første hverdag efter den 1. i en måned anses som ankommet den 1. eller første hverdag efter den 15. i en måned, anses som ankommet den 15. ifm. kommunens hæftelse for tomgangsleje.

De nærmere aftaler om frister og krav i forbindelse med disse forpligtelser fremgår af bilag 4.

Hvis der sker udvikling i kommunens behov for anvisning, kan emnet drøftes mellem boligorganisationerne og Ishøj kommune.

5.1 Særligt om kommunal anvisning til ungdomsboliger

Målgruppen for almene ungdomsboliger er unge i uddannelse og unge med særlige behov.

Kommunens målgruppe for anvisning til almene ungdomsboliger er unge i alderen fra 18 til 35 år, som er i gang med en uddannelse på anvisningstidspunktet, som kommunen vurderer, har et uddannelsesperspektiv, eller som har en plan om opstart af uddannelse, fx ved kommende semesterstart eller efter en proces, som gør den unge uddannelsesparat.

Den enkelte boligorganisation er forpligtet til mindst én gang om året at gennemføre et tjek, hvor unge i en ungdomsbolig skal dokumentere, at de fortsat er i målgruppen for boligen. Hvis de ikke lever op til kriterierne, opsiges de.

Ved tjek af unge, der er anvist af kommunen, skal den unge enten være under uddannelse eller have en godkendelse fra kommunen til at bevare lejemålet. Det er ikke hensigten med denne ordning, at unge skal blive i en ungdomsbolig i en længere årrække, ligesom det ikke er hensigten, at unge anviste skal bevare

ungdomsboligen, hvis de fx kommer i ordinær beskæftigelse. I så fald kan kommunen i stedet anvise de pågældende til en almen familiebolig.

Hvis der ikke kan findes boligsøgende i den berettigede personkreds, kan almene ungdomsboliger udlejes til andre målgrupper. Når den enkelte bolig bliver ledig igen, skal det undersøges, om der så kan findes en boligsøgende indenfor den berettigede personkreds.

Hvis der konstateres længerevarende udlejningsproblemer ift. udlejning til målgruppen, kan kommunen godkende, at ungdomsboliger udlejes som familieboliger. I så fald udlejes boligerne med en lejekontrakt som familiebolig, dvs. uden krav om studiekontrol.

Det afklares i dialogen mellem kommunen og den enkelte boligorganisation, om der er udlejningsvanskeligheder i almene ungdomsboliger og hvilket omfang, disse vanskeligheder har. Aftaler om disse forhold kan løbende justeres i aftaleperioden, hvis efterspørgslen ændres.

Hvis almene ungdomsboliger udlejes til andre målgrupper, prioriteres boligsøgende, som er mellem 18 og 35 år og i beskæftigelse.

5.2 Særligt om kommunal anvisning og udlejning af almene ældreboliger

Målgruppen for almene ældreboliger er ældre og/eller personer med handicap, herunder betydelig og varigt nedsat fysisk og/eller psykisk funktionsevne, som har et særligt behov for en sådan bolig. Boligen anvises af kommunen ud fra en konkret vurdering af den boligsøgendes behov.

Hvis der er midlertidige udlejningsvanskeligheder, kan kommunen beslutte, at anvisning kan ske til andre målgrupper. Hvis der er længerevarende udlejningsvanskeligheder, kan ældreboligerne udlejes som enten familie- eller ungdomsboliger og med varig lejekontrakt. Udlejes boligerne som ungdomsboliger, vil lejeren fx skulle gennemgå studiekontrol mindst en gang om året.

Det afklares i dialogen mellem kommunen og den enkelte boligorganisation, om der er udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger, hvilket omfang, disse vanskeligheder har og hvem der i givet fald kan anvises til ældreboligerne. Aftaler om disse forhold kan løbende justeres i aftaleperioden, hvis efterspørgslen ændres.

Hvis almene ældreboliger udlejes til andre målgrupper, udlejes de som familieboliger. I udlejningen prioriteres:

- Boligsøgende, der er fyldt 50 år
- Øvrige boligsøgende ud fra anciennitet

Udlejning af ældreboliger som familieboliger betyder, at udlejningen følger trappemodellen og de fleksible kriterier, der gælder for familieboliger i den pågældende afdeling.

5.3 Udslusningsboliger

Der kan aftales i den enkelte aftale med boligorganisationen, hvor mange boliger (procent/antal), som kommunen kan benytte af de familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, der stilles til rådighed for kommunal anvisning som udslusningsboliger jf. lov om almene boliger § 63.

Borgere, der anvises til disse boliger, får særlige midlertidige betingelser i deres lejekontrakt, hvor der i op til fem år er fravigelser fra de almindelige lejerrettigheder i almenlejeloven og udlejningsbekendtgørelsen, når boligen benyttes som udslusningsbolig.

Udslusningsboliger benyttes som et særligt tiltag i forhold til at sikre boligløsninger til fx hjemløse og andre socialt udsatte borgere. Ordningen skal dog samtidig tage højde for, at der ikke skal ske koncentration af anviste lejere i bestemte områder. Kommunen forpligter sig derfor til at fordele brugen af udslusningsboliger i kommunen. Anvisningen i udslusningsboliger respekterer de fastsatte anvisningsregler i trappemodellen.

Rammerne for det nærmere samarbejde om udslusningsboliger er beskrevet i bilag 5.

6. Den kommunale indsats og kernerdrift i almene boligområder

Kommunen forpligter sig til at yde den nødvendige og relevante faglige støtte til såvel anviste som andre lejere, så det bliver muligt for disse at fastholde boligen. Endvidere forpligter kommunen sig til at reagere, hvis boligorganisationerne henvender sig om problemstillinger. Til dette formål etablerer kommunen en entydig indgang for boligorganisationerne.

Parterne aftaler, at udlejningsredskaberne kan suppleres af andre indsatser, der kan understøtte en positiv udvikling i afdelingernes nøgletal.

I listeområder kan der fx gennemføres indsatser for at sikre at de socioøkonomiske data bag udpegningerne styrkes. Det kan fx være at sikre dansk godkendelse af udenlandsk gennemført kompetencegivende uddannelse og postkassegennemgang for at forebygge ulovlig fremleje, hvor tilflyttere ikke lever op til de fastsatte obligatoriske fleksible kriterier. Indsatserne kan gennemføres uafhængigt af denne aftale og fx indenfor de respektive sociale helhedsplaner for diverse områder.

7. Afvisning efter udlejningsbekendtgørelsens § 26 til 30

Parterne er enige i, at det er vigtigt at sikre, at borgere som tidligere har fået opsagt eller ophævet et lejemål, ikke får en ny bolig i samme afdeling via den kommunale anvisning. Hvis boligorganisationen kan konstatere, at kommunen har sendt et anvisningsbrev om en borger, som har gæld i organisationen eller fået

opsagt eller ophævet lejemålet pga. husordensovertrædelser eller kriminalitet eller må afvises af andre grunde efter udlejningsbekendtgørelsens §§ 26 til 30, giver boligorganisationen skriftligt besked til Ishøj Kommune herom indenfor 3 hverdage efter at anvisningsbrevet er modtaget, så Ishøj Kommune kan anvise en anden borger til boligen. Hvis de 3 dage ikke overholdes, vil et evt. lejetab pga. tidstabet ift. at anvise en ny borger til boligen skulle afholdes af den respektive boligorganisation.

8. Samarbejdsfora

8.1 Fællesmøder mellem boligorganisationerne og kommunen

Fællesmødet er et samarbejde for politisk valgte i boligorganisationerne og Ishøj kommune. Fællesrepræsentationen består af 2 bestyrelsesrepræsentanter fra hver boligorganisation med afdelinger i Ishøj kommune samt relevante medarbejdere, og borgmester og relevante politikere og ansatte i Ishøj kommune.

Fællesmødet mødes en gang årligt i aftaleperioden i 3. kvartal. Ishøj Kommune forestår indkaldelser til mødet med relevante oplæg, som boligorganisationerne har haft ønske om til styringsdialogmøderne eller aktuelle indsatser og tiltag, der rører sig.

8.2 Samarbejde på administrativt niveau

Der etableres et samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne på administrativt niveau. Embedsmandsgruppen består af relevante fagmedarbejdere fra Ishøj kommune samt af repræsentanter fra de almene administrations- og boligorganisationer.

Embedsmandsgruppen mødes som udgangspunkt op til to gange årligt for at drøfte samarbejdet mellem Ishøj kommune og boligorganisationerne, boligafdelingernes udvikling pga. den fælles udlejningsaftale og de kommunale indsatser.

Gruppen indkaldes af Ishøj kommune. Forud for møderne anmodes deltagerne fra kommunen og boligorganisationerne om at fremsende punkter, der ønskes drøftet på dagsordenen.

Embedsmandsgruppen ajourfører bilagene til denne aftale midtvejs på året ift. afdelinger, der er på listerne og andre afdelinger hvert andet år, fx i forbindelse med at nye nøgletal for afdelingerne bliver tilgængelige og afdelingers indplacering i trappemodellen derfor ændres.

Gruppen indkaldes af kommunen til særligt møde i 2028 forud for aftalens udløb, hvor genforhandling drøftes og indledes.

9. Monitorering

Parterne vil midtvejs samt i slutningen af aftaleperioden i regi af embedsmandsgruppen følge op på, om aftalens målsætninger opnås. Aftalens

resultater opgøres i 2028 af udvalgte repræsentanter fra boligorganisationerne, før en ny aftale indgås, så en kommende aftale kan bygge på parternes erfaringer.

10. Aftalens ikrafttræden og løbetid

Denne aftale er gældende for perioden 1. maj 2025 til 31. december 2028 og afløser alle tidligere aftaler om anvisning eller udlejning.

Samtidig med denne aftale indgås der indenfor rammerne af denne aftale konkrete individuelle, fleksible udlejningsaftaler mellem kommunen og hver enkelt boligorganisation.

Rammeaftalen og de individuelle aftaler fremgår af Ishøj Kommunes hjemmeside.

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

Indeværende aftale kan opsiges af begge parter med seks måneders varsel til udgangen af et kalenderår. Opsigelse skal ske skriftligt.

Hvis lovgivningen eller andre forhold af væsentlig betydning for nærværende rammeaftale måtte ændre sig inden udgangen af aftalens løbetid, kan parterne anmode om genforhandling af aftalen.

Ishøj, den

Ishøj, den

Ishøj kommune

(opliste boligorganisationerne)

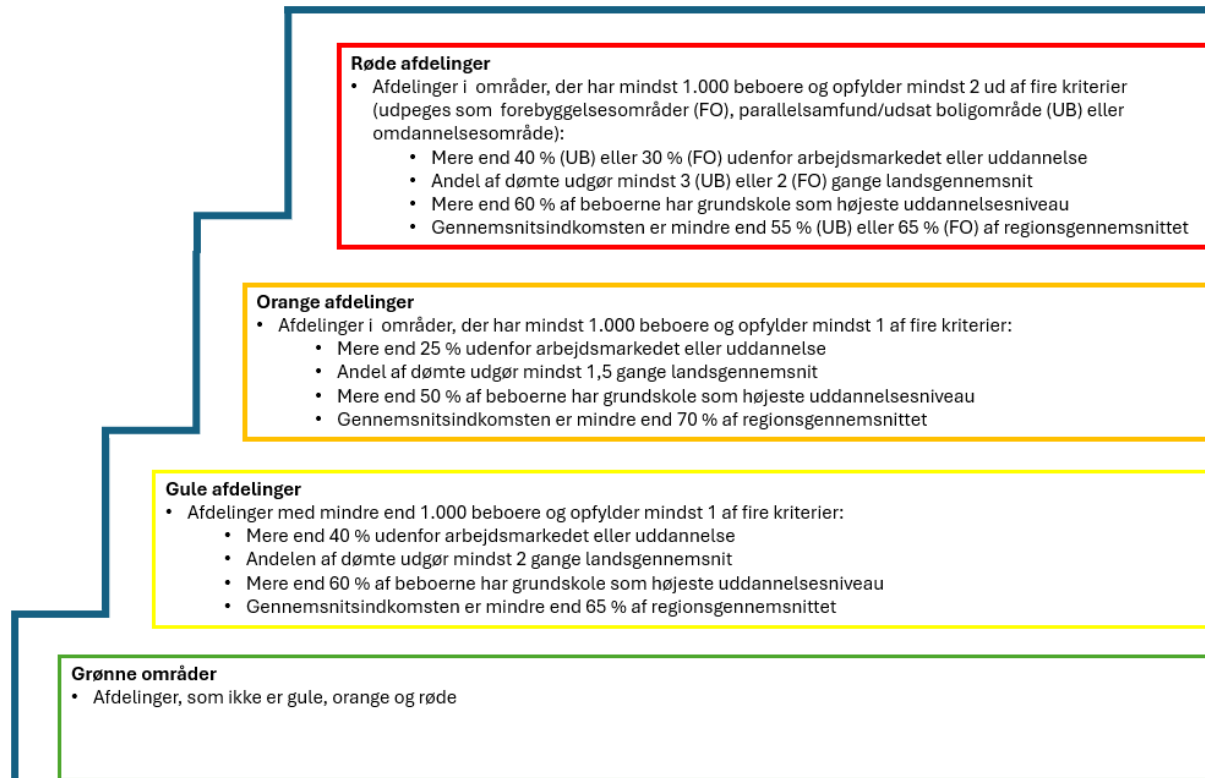
Bilag 1: Indplacering af afdelinger i trappemodel

Baseret på data 2. december 2024

Boligselskab/Afdeling	Antal boliger	Antal beboere	Andel beboere udenfor arbejdsmarked	Andel dømte	Andel med grundskoleuddannelse	Gns. Indkomst
Kriterier pr. 1. december 2024		1/1-2024	UB 40% / FB 30 % 2022-2023	UB 2,12 / FB 1,41 2022-2023	60 % - 30-59 år 1/1-2024	15-64 år UB 55 % / FB 65 % 2023
AAB, afd. 55	1.768	4.132	23,4	1,63	58,4	61,5
Bo Vest, Gadekæret	654	1.350	16,5	1,00	38,5	72,5
Ishøj Boligselskab, Kirkehaven	47	-	-	-	-	-
Ishøj Boligselskab, Solkysten	106	200	15,2	-	36,8	69,8
Ishøj Boligselskab, Stenbjerggård	335	716	28,0	1,92	61,3	60,5
Ishøj Boligselskab, Søvej Huse	42	-	-	-	-	-
Lejerbo, Fasanparken	62	108	20,9	-	54,8	76,1
Lejerbo, Fasanvangen	18	-	-	-	-	-
PAB, Musvitten	14	-	-	-	-	-
SYDBO, Balders Have	31	-	-	-	-	-
SYDBO, Baldershus	34	-	-	-	-	-
VBG 1	600	1.353	23,5	2,04	52,1	62,9
VBG 2	816	1.594	24,9	1,57	52,5	62,6
VBG 3	380	692	24,6	1,90	46,6	65,3
VBG 4	97	159	11,0	-	53,7	70,8

* Nogle af afdelingerne er for små til, at der er tilgængelig data om dem. Disse afdelinger indplaceres efter aftale med Boligorganisationen ud fra eventuelle ønsker om at ændre på enkelte/flere parametre i afdelingen.

Trappemodel



Bilag 2: Obligatorisk fleksibel udlejning i forebyggelsesområder og udsatte boligområder (herunder parallelsamfund)

1.1. Fleksibel udlejning er obligatorisk i boligområder, der er udpeget som forebyggelsesområder eller udsatte boligområder, jf. almenboliglovens § 60, stk. 4.

1.2. Følgende kriterier er fastlagt af kommunen:

- 1.2.1. Boligsøgende og alle over 15, der planlægger at indflytte i den ledige bolig skal fremlægge straffeattest for sig selv. Ingen i husstanden må det pågældende år eller i de foregående to år være dømt for en overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.
- 1.2.2. Boligsøgende og alle, der planlægger at indflytte i den ledige bolig alderen 15-64 år, skal have fast arbejde på 30 timer om ugen, eller være i gang med en uddannelse eller gå i folkeskole. Uddannelsen skal være SU-berettiget eller være omfattet af en lærlingekontrakt eller en uddannelsesaftale. Fleksjob opfylder kriteriet om beskæftigelse. Løntilskudsstillinger opfylder ikke kriteriet om beskæftigelse. Boligsøgende, der er fyldt 65 år sidestilles med boligsøgende i beskæftigelse. Det samme gælder yngre personer, som modtager efterløn eller alderspension. Alderspension omfatter pt. tjenestemandspension, seniorpension og tidlig pension – populært kaldet ”arnepension”.
- 1.2.3. Boligsøgende og alle, der planlægger at indflytte i boligen mellem 15 og 64 år, som ikke er under uddannelse, skal have en gennemsnitlig bruttoindkomst på 25.000 kr. pr. måned i udsatte boligområder og 27.000 kr. pr. måned i forebyggelsesområder (2024 tal).
- 1.2.4. Boligsøgende og alle i alderen 30 og 59 år, der planlægger at indflytte i den ledige bolig, skal have afsluttet en uddannelse over grundskoleniveau. Det vil sige en højere uddannelse end 9. og 10. klasse. Den skal være gennemført eller godkendt i Danmark. Uddannelsen skal være færdiggjort eller godkendt senest 30. september i det forudgående kalenderår.

1.3. Kriterierne skal tages op til revision hvert 4. år i forbindelse med genforhandling af rammeaftalen. Kriterierne kan dog ændres i rammeaftalens løbetid efter dialog mellem parterne.

1.4. Kriterierne omfatter den udlejning, som sker via boligorganisationen, herunder intern oprykning på tværs af boligafdelinger. Intern oprykning i egen boligafdeling er ikke omfattet af kriterierne, fordi denne ikke påvirker den samlede beboersammensætning i afdelingen. Genhusning er ikke omfattet af fleksible kriterier.

1.5. I udsatte boligområder gælder kriterierne også i forbindelse med en evt. bytte eller fremleje af hele eller dele af sin bolig jf. almenlejelovens §§ 64, 65 og 69. Det er nuværende beboer, der skal indhente den nødvendige dokumentation fra den person, der ønsker tilflytning via bytte eller fremleje, men boligorganisationerne skal påse, at dette overholdes.

1.6. Kriterierne for den obligatoriske fleksible udlejning i forebyggelsesområder og udsatte boligområder (herunder parallelsamfund eller omdannelsesområde) fortsætter uændret, indtil andet er aftalt, selvom et område pr. 1. december et givent kalenderår ikke længere er udpeget som forebyggelsesområde eller udsatte boligområde (herunder parallelsamfund eller omdannelsesområde).

Bilag 3: Fleksible kriterier og dokumentation for opfyldelse

Det følger af trappemodellen i rammeaftalen, at der mellem boligafdelinger og kommune aftales fleksible kriterier for udlejning.

Kriterierne fastlægges ud fra afdelingernes indplacering i trappemodellen og fremgår af nedenstående.

For røde afdelinger, som er udpeget enten som forebyggelsesområde eller parallelsamfund/udsat boligområde gælder obligatorisk fleksible kriterier, som fastsættes af Byrådet og som fremgår af bilag xx:

	Grønne afdelinger	Gule afdelinger	Orange afdelinger	Røde afdelinger
Beskæftigelse/ uddannelse	Boligsøgende eller ægtefælle/samlever skal dokumentere mindst 30 timers beskæftigelse om ugen eller være under uddannelse	Boligsøgende og ægtefælle/samlever skal dokumentere mindst 30 timers beskæftigelse om ugen eller være under uddannelse <i>Hvis der er mere end 40 % af beboerne i alderen 18-64 år, der står udenfor arbejdsmarkedet eller uddannelse:</i> Alle over 15 år, der indflytter i boligen, skal dokumentere mindst 30	Boligsøgende og ægtefælle/samlever skal dokumentere mindst 30 timers beskæftigelse om ugen eller være under uddannelse <i>Hvis der er mere end 25 % af beboerne i alderen 18-64 år, der står udenfor arbejdsmarkedet eller uddannelse:</i> Alle over 15 år, der indflytter i boligen, skal dokumentere mindst 30	Alle over 15 år, der indflytter i boligen, skal dokumentere 30 timers beskæftigelse om ugen eller være under uddannelse

		timers beskæftigelse om ugen eller være under uddannelse	timers beskæftigelse om ugen eller være under uddannelse	
Domme	Ingen krav	<i>Hvis der er over 2 x landsgennemsnittet af antallet af dømte indenfor området:</i> Alle over 15 år, der indflytter, skal dokumentere ikke at have modtaget dom det pågældende år eller i de foregående to kalenderår efter straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.	<i>Hvis der er over 1,5 x landsgennemsnittet af antallet af dømte indenfor området:</i> Alle over 15 år, der indflytter, skal dokumentere ikke at have modtaget dom det pågældende år eller i de foregående to kalenderår efter straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.	Alle over 15 år, der indflytter, skal dokumentere ikke at have modtaget dom det pågældende år eller i de foregående to kalenderår efter straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.
Uddannelse	Ingen krav	<i>Hvis der er mere end 60 pct. af beboere i alderen 30-59 år, der har grundskole som højeste uddannelsesniveau:</i> Alle mellem 30 og 59 år, der indflytter skal have gennemført uddannelse over grundskoleniveau. Hvis uddannelsen er gennemført i udlandet,	<i>Hvis der er mere end 50 pct. beboere i alderen 30-59 år, der har grundskole som højeste uddannelsesniveau:</i> Alle mellem 30 og 59 år, der indflytter skal have gennemført uddannelse over grundskoleniveau. Hvis uddannelsen er gennemført i udlandet,	Alle mellem 30 og 59 år, der indflytter skal have gennemført uddannelse over grundskoleniveau. Hvis uddannelsen er gennemført i udlandet, skal den være godkendt i Danmark.

		skal den være godkendt i Danmark.	skal den være godkendt i Danmark.	
Indtægt		Hvis kriteriet om lavere gennemsnitsindkomst i området end 65 % af regionsgennemsnit overskrides: Alle mellem 15 og 64 år, der ikke er under uddannelse, skal have en bruttoindkomst svarende til 65 % af regionsgennemsnit. Det udgør i 2024: Kr. 27.000/måned.	Hvis kriteriet om lavere gennemsnitsindkomst i området end 70 % af regionsgennemsnit overskrides: Alle mellem 15 og 64 år, der ikke er under uddannelse, skal have en bruttoindkomst svarende til 70 % af regionsgennemsnit. Det udgør i 2024: Kr. 29.000/måned.	Alle mellem 15 og 64 år, der ikke er under uddannelse, skal have en bruttoindkomst svarende til 55 % af regionsgennemsnit i udsat område og 65 % af regionsgennemsnit i forebyggelsesområde. Det udgør i 2024: kr. 25.000/måned i udsat boligområde og kr. 27.000/måned i forebyggelsesområde.

Dokumentationskrav for opfyldelsen af de enkelte kriterier

I det følgende redegøres for de aftalte dokumentationskrav for hvert enkelt kriterium.

Opfyldelse af beskæftigelseskriteriet

I alle afdelinger dokumenteres beskæftigelseskravet overholdt ved at fremlægge:

- Ansættelseskontrakt samt lønsedler for de seneste 3 måneder. Nyansatte kan dog nøjes med at indsende ansættelseskontrakt.
- Ansættelseskontrakt for fleksjobansættelse, lønsedler for de seneste 12 måneder samt kopi af kommunens afgørelse om fleksjob og/eller ledighedsydelse.
- Seneste årsregnskab samt relevant dokumentation for antal timer i beskæftigelse, hvis den boligsøgende er selvstændig erhvervsdrivende.
- Free-lancere skal dokumentere et antal lønnede timer, der giver en indtægt svarende til mindsteløn på HK overenskomst beregnet over de seneste 12 måneder. I røde afdelinger skal der dog samtidig dokumenteres et højere indtægtsniveau for at opfylde indtægtskriteriet. I gule og orange områder kan der være fastsat særlige indtægtskrav.
- Alderspension (herunder folkepension, tjenestemandspension og tidlig pension) sidestilles med beskæftigelse.

Opfyldelse af uddannelseskriteriet

Den boligsøgende skal dokumentere optagelse på en uddannelse. Uddannelsen skal være SU-berettiget eller omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt og have en varighed på minimum 2 år. På tidspunktet for boligtilbuddets afgivelse, skal der restere mindst 12 måneder af uddannelsen.

Ved indflytning i røde, gule eller orange områder, hvor der stilles krav til alle over 15 år, vil elever i folkeskolen eller elever optaget på en ungdomsuddannelse opfylde uddannelseskriteriet.

Opfyldelse kan dokumenteres via en skrivelse fra studiestedet med bekræftelse på optagelsesdato og forventet slutdato.

Tidligere domme

I røde afdelinger skal alle over 15 år fremlægge straffeattest for at dokumentere ikke at have modtaget dom det pågældende år eller i de foregående to kalenderår efter straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

Hvis kriteriet for dømte er overskrevet indenfor orange og gule afdelinger, skal alle over 15 år fremlægge straffeattest for at dokumentere ikke at have modtaget dom det pågældende år eller i de foregående to kalenderår indenfor straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

Kommunen udregner som opfølgning på oplysninger fra Social- og Boligministeriet hvert år pr. 1. december den relevante grænseværdi for 1,5 x landsgennemsnit og underretter boligorganisationerne inden årets udgang det pågældende år.

Uddannelsesniveau

I røde afdelinger skal alle kommende beboere i aldersgruppen 30-59 år dokumentere et uddannelsesniveau over grundskole ved fremlæggelse af eksamensbevis. Hvis uddannelsen er taget i udlandet, kan dokumentationen ske ved en godkendelse fra Uddannelse- og Forskningsministeriet.

Hvis kriteriet for uddannelse er overskredet i orange og gul afdeling, skal alle kommende beboere i aldersgruppen 30-59 år dokumentere et uddannelsesniveau over grundskole ved fremlæggelse af eksamensbevis.

Uddannelsen skal være taget eller godkendt i Danmark. Uddannelsen skal være færdiggjort senest 30. september i forudgående kalenderår. Uddannelsesguiden ug.dk oplister alle godkendte uddannelser.

Ansøgere kan henvises til Uddannelses- og Forskningsministeriet ([Inden du ansøger om vurdering — Uddannelses- og Forskningsministeriet \(ufm.dk\)](https://www.ufm.dk/ind-du-ansoger-om-vurdering))

Indtægt

I forebyggelsesområder skal alle i husstanden over 15 år, som ikke er under uddannelse, dokumentere en månedlig indtægt på kr. 27.000 (indtægtsniveau opgjort i 2024), hvis de det seneste år har været skattepligtige i Danmark.

I udsatte boligområder skal alle i husstanden over 15 år, som ikke er under uddannelse dokumentere en månedlig indtægt på kr. 25.000 (indtægtsniveau opgjort i 2024), hvis de det seneste år har været skattepligtige i Danmark.

Hvis kriteriet for indkomst overskrides, skal alle i husstanden over 15 år, som ikke er under uddannelse dokumentere en månedlig indtægt på kr. 29.000 (indtægtsniveau opgjort i 2024) i orange afdelinger og kr. 27.000 (indtægtsniveau opgjort i 2024) i gule afdelinger, hvis de det seneste år har været skattepligtige i Danmark.

Hvis tilflyttere kun har været skattepligtige i Danmark i en kortere periode, skal indtægtskravet dokumenteres opfyldt i den periode, de har været skattepligtige.

Bruttoindkomst dokumenteres ved lønsedler fra de seneste tre måneder.

Selvstændige erhvervsdrivende, som kan have vanskeligt ved at dokumentere deres aktuelle indkomst, vil efter omstændighederne kunne komme i betragtning til en bolig, hvis de kan fremlægge en årsopgørelse for det foregående kalenderår, som opfylder indkomstkriteriet, og hvor indkomsten stammer fra den selvstændige virksomhed.

Kommunen udregner, som opfølgning på oplysninger fra Social- og Boligministeriet, hvert år pr. 1. december den relevante grænseværdi for indtægtsniveauer og underretter boligorganisationerne inden årets udgang det pågældende år.

Samliv

Samliv dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest, der dokumenterer samliv gennem 2. år.

Skilsmisse/samlivsophør

Dokumentation for skilsmisse/samlivsophør indenfor 1 år sker ved at fremlægge skilsmisse eller separationspapirer. For samlivsophævelser fremlægges bopælsattest, som dokumenterer samliv i mindst 2 år forud for samlivsophævelsen.

Bilag 4: Sagsgang ved boliganvisning, fraflytning mv.

Oversendelse af besked om ledigt lejemål fra boligorganisationen til kommunen

Boligorganisationen sender meddelelse til Ishøj Kommunes boliganvisning, så snart boligorganisationen har fået lejerens opsigelse eller bliver bekendt med at lejereren har opsagt boligen.

Meddelelsen om boligtilbud fremsendes pr. e-mail til Ishøj Kommune på boliganvisningen@ishoj.dk og skal indeholde oplysninger om:

- hvornår boligen efter eventuel istandsættelse forventes ledig til genudlejning
- datoen for, hvornår den fraflyttede lejers kontraktmæssige opsigelsesvarsel på tre måneder udløber
- oplysninger om boligens areal, antal værelser, type af bolig og evt. elevator
- oplysninger om husleje, indskud og andre pligtige ydelser i lejeforholdet, fx varme, vand, antenne og råderet.
- andre relevante oplysninger fx regler om husdyrhold.

Når boligtilbud modtages i Ishøj Kommune, vil boligselskabet modtage en automatisk kvitteringsmail. Boligtilbud skal modtages af Ishøj Kommune **inden kl. 14.00**, modtages det senere end kl. 14.00, vil modtagelsen betragtes modtaget fra efterfølgende hverdag. Kommunen har herefter 5 hverdage, regnet fra modtagelsesdagen til at acceptere eller afvise boligtilbuddet.

Hvis kommunen accepterer boligtilbuddet, hæfter kommunen for eventuel tomgangsleje, indtil boligen anvises.

Sender kommunen boligtilbuddet retur inden kl. 14.00 på den 5. hverdag, hæfter kommunen ikke for huslejen.

Sender kommunen boligtilbuddet retur den 5. hverdag efter kl. 14.00, hæfter kommunen for eventuel tomgangslejen inden for den sædvanlige opsigelsesperiode. I den situation har boligorganisationen også pligt til at forsøge boligen genudlejet hurtigst muligt.

De boliger, Ishøj Kommune ikke anviser borgere til, sendes i tilbud af boligorganisationen.

Kommunens anvisning

Ishøj Kommune anviser den ledige bolig så hurtigt som muligt.

Når en boligsøgende accepterer boligen, sender kommunen besked til boligorganisationen om den kommende lejers navn, adresse og antal husstandsmedlemmer og oplysninger om boligen. Herefter udarbejder boligorganisationen en lejekontrakt til lejereren. Hvis en lejer, som Ishøj Kommune har anvist til en ledig bolig, ikke har underskrevet lejekontrakten med boligorganisationen inden otte hverdage efter, at Ishøj Kommune har givet boligorganisationen meddelelse om anvisningen, skal boligorganisationen straks

underrette Ishøj Kommune herom, så Ishøj Kommune kan anvise en ny lejer til det ledige lejemål. Kommunen giver i det tilfælde besked til den først anviste lejer om, at anvisningen er trukket tilbage.

Indskudslån

Når lejer, uanset hvordan anvisning af bolig er sket, søger om indskudslån, meddeler kommunen straks, og senest 10 hverdage fra ansøgningstidspunktet, om indskudslån er bevilget og om lånedokument er underskrevet.

Meddelelsen sendes pr. mail til boligorganisationen, og betragtes som bindende for, at boligorganisationen vil modtage indskudslånet. Den videre praktiske håndtering i forbindelse med udbetaling af indskudslånet kan ske med længere behandlingstid fra kommunens side. Med denne ordning får boligorganisationen sikkerhed for, at beløbet udbetales, og kan dermed udlevere nøgler til den nye lejer, hvis huslejen er betalt.

Proces ift. kommunens hæftelse for tomgangsleje

Som udgangspunkt har en fraflyttende lejer en opsigelsesfrist på 3 måneder. Boligorganisationen er imidlertid forpligtet til at søge hurtigere udlejning, hvis fraflytteren ønsker dette. Det gælder også når en bolig stilles til rådighed for kommunal anvisning.

I tilfælde hvor en fraflytter ønsker at frigøres hurtigere end de almindelige tre måneders opsigelse skal boligorganisationen meddele kommunen herom.

Kommunen skal altid have mindst 4 uger til at anvise en ny lejer regnet fra den næstkommende 1. eller 15. i en måned. Det vil sige, at modtager kommunen meddelelse om en bolig den 3. hverdag i en måned – starter de 4 uger først fra den 15. i måneden. Hæftelsesdatoen vil således være fra den 15. i måneden efter - dog aldrig tidligere end indflytningsdatoen, hvis denne ligger senere.

Fx hvis kommunen modtager en meddelelse om en bolig den 5. april, hæfter kommunen som udgangspunkt først for tomgangsleje den 15. maj. Er der først indflytning den 1. juni, hæfter kommunen dog først fra indflytningsdatoen den 1. juni.

Udgifter til tomgangsleje opgøres månedsvis bagud og afregnes (månedsvis ved længere ledighedsforløb. Ishøj Kommune henstiller til, at regninger vedrørende tomgang indsendes løbende til kommunen og gerne inden udgangen af januar måned i det følgende år.

Boligorganisationens krav mod Ishøj Kommune forældes efter gældende lovgivning.

Kommunal garanti for misligholdelse i form af manglende istandsættelse ved fraflytning

Ishøj Kommune garanterer for den anviste lejers opfyldelse af den kontraktmæssige forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Hvis udgifterne til istandsættelse af den fraflyttede lejlighed vurderes at ville overstige kr. 50.000, giver boligorganisationen Ishøj Kommune elektronisk meddelelse herom pr. e-mail til boliganvisningen@ishoj.dk og giver kommunen mulighed for at besigtige boligen indenfor en uge efter fraflytningssynet.

Boligorganisationen varetager indkaldelse til fraflytningssyn, udsendelse af fraflytningsrapport og iværksættelse af istandsættelse mv. i forhold til den fraflyttende lejer uafhængigt af, om kommunen ønsker at bese boligen.

Boligorganisationen er forpligtet til at søge istandsættelsesudgifter, der ikke kan dækkes af lejerens indskud, betalt af den fraflyttede lejer inden eventuelle tab kan kræves erstattet af Ishøj Kommune. Hvis en lejers indskud ikke dækker udgiften, kontakter boligorganisationen kommunen med henblik på at afklare, om kommunen ønsker, at boligorganisationen indbringer kravet for fogedretten. Når kommunen kræver fogedbehandling, skal kommunen tillige dække alle udgifter i forbindelse med fogedsagen.

Boligorganisationen skal konsultere Ishøj Kommunes boliganvisning, inden sagen sendes til inkasso hos advokat eller anden ekstern inkassovirksomhed og inden der iværksættes retlige skridt til inddrivelse af krav mod den fraflyttede lejer, så Ishøj Kommune kan vurdere, om man vil give afkald på yderligere inkassoskridt. Ishøj Kommune betaler boligorganisationens udgifter til juridisk bistand for inkassoprocessen i form af udgifter til advokat eller anden ekstern inkassovirksomhed, retsafgifter og lignende mod dokumentation for de nævnte udgifter.

Hvis kommunen har besluttet, at sagen skal i fogedretten er boligorganisationen forpligtet til uden ugrundet ophold at gennemføre en normal inkassoprocedure omfattende udenretligt inkassopåkrav fra boligafdelingen til debitor, med påfølgende eksekutionsforretning i fogedretten, inden fraflytningssagen afregnes som uerholdelig over for Ishøj Kommune. Inkassoproceduren skal fremmes hurtigst muligt og i øvrigt gennemføres på en økonomisk optimal måde.

Tab på istandsættelsesregninger skal opgøres og fremsendes til Ishøj kommune, når boligorganisationen har konstateret, at kravet er uerholdeligt.

Boligorganisationens afregning skal indeholde følgende:

- kopi af anvisningen fra Ishøj kommune
- fraflytningsrapporten
- kopi af fakturaer for de udførte istandsættelsesarbejder
- fraflytningsregningen til lejer
- korrespondancen mellem boligorganisationen og lejeren om betaling af fraflytningsregningen, herunder rykkere
- dokumentation for de inkassoskridt, kommunen har bedt boligorganisationen foretage

Afregningen og dokumentationen sendes elektronisk pr. e-mail til kommunens boliganvisning boliganvisningen@ishoj.dk.

Ishøj Kommunen henstiller til, at fraflytningsregninger, som opgøres i et kalenderår, fremsendes kommunen løbende og gerne inden udgangen af januar måned det følgende kalenderår.

Boligorganisationens krav mod Ishøj Kommune forældes efter gældende lovgivning.

Bilag 5: Drejebog for samarbejdet mellem boligorganisationerne i Ishøj Kommune og Ishøj Kommune om udslusningsboliger

1. Lovgrundlag

Udslusningsboligbestemmelsen findes i almenboliglovens § 63. En række regler i almenboliglovens og i udlejningsbekendtgørelsen kan fraviges i udslusningsboliger jf. almenlejelovens § 4, stk. 4 og udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 8. Lov om social service § 163 a sikrer, at lejerne i den periode, hvor betingelserne i lejekontrakten er midlertidige, alene betaler en leje svarende til opholdsbetalingen på et botilbud. Hvis den reelle leje i boligen overstiger dette beløb, refunderer kommunen differencen direkte til lejeren. Beløbet fører ikke til modregning i lejerenes øvrige ydelser.

2. Aftalegrundlag

Kommunen og boligorganisationen har i de individuelle organisationsaftaler aftalt, hvor mange boliger kommunen kan udvælge årligt til brug som udslusningsboliger. Boligerne udvælges blandt de boliger, som boligorganisationerne i forvejen stiller til rådighed for kommunen til boligsocial anvisning. Udpegning af en bolig til udslusningsbolig gælder kun en gang. Ved fraflytning genudlejes boligen efter udlejningshjulet. Når det aftalte antal udslusningsboliger er udpeget, kan der kun udpeges nye udslusningsboliger efter fornyet aftale.

3. Den grundlæggende model

I udslusningsboliger betaler kommunen et beløb i indirekte huslejetilskud. Lejeren betaler månedligt, hvad der svarer til opholdsbetalingen på et botilbud. Hvis dette beløb er lavere end den konkrete husleje inkl. andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet for den anviste bolig, dækker kommunen differencen.

Boligorganisationerne modtager den samlede huslejebetaling fra kommunen.

Det indirekte tilskud løber som udgangspunkt i op til to år, men kan forlænges i en samlet periode på op til fem år, herefter kaldet *udslusningsperioden*.

I udslusningsperioden vil lejekontrakten midlertidigt være reguleret af særlige vilkår. Perioden for tilskud skal være angivet ved hver enkelt anvisning fra kommunen, fordi perioden for de særlige vilkår gælder i denne periode.

Målet med udslusningsboligen er, at lejeren i løbet af tilskudsperioden kommer i beskæftigelse, uddannelse eller på anden vis opnår en forbedret bo- og betalingsevne således, at lejeren efter tilskudsperiodens udløb kan fastholde boligen på ordinære vilkår og til almindelig husleje.

4. Udvælgelse og etablering af udslusningsboliger

Boligerne udvælges blandt de boliger, som boligorganisationen stiller til rådighed for kommunal anvisning. Udvælgelsen foretages af kommunen.

Før en bolig udpeges som udslusningsbolig, tager kommunen kontakt til boligorganisationen for at aftale, om den pågældende bolig kan udpeges som udslusningsbolig. Der kan evt. være forhold til hindring for oprettelsen af boligen som udslusningsbolig, fx at der i forvejen er flere udslusningsboliger i den pågældende afdeling eller opgang eller [fx lokale forhold, at afdelingen er en del af et område på statslig

liste (forebyggelsesområde/udsat område mv.) Boligorganisationen kan modsætte sig, at en bolig mærkes som udslusningsbolig.

Det fælles mål med brug af udslusningsboliger er at opnå en blandet by. Kommunen sikrer, at boligerne understøtter en spredning af den kommunale anvisning. Udslusningsboliger oprettes derfor primært i afdelinger, som ellers bærer en mindre del af den kommunale boligsociale anvisning.

Kommunen udarbejder en særlig anvisningsskrivelse, hvor det tydeligt fremgår både fremgår af overskriften og af teksten, at der er tale om oprettelse af en udslusningsbolig. Derved sikres det, at boligorganisationen laver en korrekt lejekontrakt med den anviste borger. Det er også væsentligt, at kommunen sikrer, at borgeren er grundigt informeret om de særlige forhold i en udslusningsbolig, herunder at tilskuddet udløber og at der gælder en række fravigelser fra almenlejeloven og udlejningsbekendtgørelsen i udslusningsperioden. Det er væsentligt, at den anviste lejer er indforstået med de særlige forhold, herunder i at modtage den nødvendige støtte til at opnå bedre betalingsevne i udslusningsperioden.

Såfremt borgeren fraflytter udslusningsboligen, genudlejes boligen efter udlejningshjulet.

5. Lejekontraktens udformning

Ved udlejning af udslusningsboliger kan en række af almenlejelovens generelle regler fraviges, jf. almenboligloven § 63, jf. almenlejeloven § 4, stk. 3. Herudover kan to af udlejningsbekendtgørelsens bestemmelser også fraviges, jf. dennes § 1, stk. 8. Se bilag 1 for reglernes ordlyd.

Boligorganisationerne og Ishøj Kommune er enige om, at de mulige fravigelser alle benyttes.

Boligorganisationen skal derfor udarbejde en lejekontrakt med særlige vilkår for udslusningsboliger i udslusningsperioden, herunder fx at lejekontrakten i denne periode kan opsiges på andre betingelser, end der almindeligvis er gældende i almenlejeloven.

Alle fravigelser skal fremgå i lejekontrakten og indskrives som et særligt vilkår i lejekontrakten, der bl.a. beskriver, at de særlige vilkår *kan* være gyldige i op til 5 år, og at evt. forlængelse af de særlige vilkår, efter de første 2 år, sker som følge af kommunal afgørelse.

Efter udløb af udslusningsperioden bortfalder de særlige vilkår, og borgeren fortsætter lejemålet med den oprindelige lejekontrakt, blot uden særregler. Udløb kan ske efter 2 år, men sker der forlængelse kan udløb også ske efter 3, 4 og 5 år.

Forslag til udformning af tekst til lejekontraktens afsnit om de særlige vilkår kan ses i bilag 2. [Alt efter de tekniske muligheder hos den enkelte boligorganisation indføres den fulde tekst om de særlige vilkår i lejekontraktens § 10 om særlige vilkår, eller der indskrives under § 10 et kort afsnit om de overordnede vilkår i lejekontrakten, som samtidig henviser til en uddybende beskrivelse i et tillæg til lejekontrakten således, at det sikres, at de særlige vilkår har gyldighed].

Nedenfor følger en kort beskrivelse af de mulige fravigelser jf. almenlejelovens § 4, stk. 3 og udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 8, som benyttes og som nævnes under særlige vilkår i lejekontrakten:

5.1. Almenlejelovens § 39: Forbedringer af det lejede

Almene lejere har efter almenlejelovens § 39 ret til at udføre forbedringer af boligen og til at få godtgørelse for afholdte rimelige udgifter ved fraflytning. Denne ret til at udføre forbedringer suspenderes i udslusningsboliger i udslusningsperioden.

5.2. Almenlejelovens § 40: Ændringer i det lejede

Efter almenlejelovens § 40 kan udlejer tillade lejer at lave andre typer af arbejder i boligen end de forbedringer, der er omtalt i § 39. Denne bestemmelse fraviges ift. udslusningsboliger i udslusningsperioden.

5.3 Almenboliglovens § 37 b: Kollektiv råderet om individuelle moderniseringer

Efter almenboliglovens § 37 b kan afdelingsmødet fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig. Denne bestemmelse fraviges for så vidt angår udslusningsboliger i udslusningsperioden.

5.4. Almenlejelovens kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre

Almenlejelovens kapitel 12 indeholder bestemmelser om lejers rettigheder ift. fremleje, delfremleje eller bytte af boligen. Kapitlet indeholder også bestemmelser om ægtefællers, samleveres og andre husstandsmedlemmers rettigheder til at fortsætte i lejeforholdet i tilfælde af død eller skilsmisse/samlivsophævelse. Disse rettigheder suspenderes for lejere i udslusningsboliger i udslusningsperioden.

5.5. Almenlejelovens § 79, stk. 2, som henviser til fremlejebestemmelserne

Almenlejelovens § 79, stk. 2 forbyder lejer at overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre der er tale om lovlig fremleje af hele boligen eller enkeltværelser. Retten til at fremleje boligen helt eller delvist fraviges i udslusningsboliger i den midlertidige udslusningsperiode.

5.6. Almenlejelovens § 85 om opsigelse

Ifølge almenlejelovens § 85 kan en udlejer opsiges en lejer i følgende tilfælde:

- Når udlejer dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.
- Når lejer af en bolig siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejer godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren.
- Når lejer har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- Når lejer har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet.

I udslusningsboliger kan lejer i udslusningsperioden tillige opsiges, hvis lejer får en anden boligmulighed stillet til rådighed af kommunen, dvs. anden bolig eller botilbud efter serviceloven. Denne adgang til at opsiges lejer skrives ind i afsnittet om særlige vilkår i lejekontrakten.

Adgangen til opsigelse omfatter den situation, at kommunen vurderer, at formålet med opholdet i en udslusningsbolig ikke kan opfyldes. Denne vurdering kan ske løbende i den midlertidige udslusningsperiode.

Herudover omfatter adgangen til opsigelse den situation, hvor kommunen vurderer, at borgeren ikke kan fastholde boligen efter udslusningsperiodens udløb pga. manglende forbedring af betalingsevnen. Dette

skyldes, at formålet med udslusningsboligen så ikke kan opnås. Denne vurdering foretager kommunen i så god tid, at der ikke opstår lejetab, fordi borgeren ikke kan betale den fulde husleje selv.

Også den udvidede opsigelsesmulighed gælder i udslusningsperioden og indskrives i lejekontrakten.

5.7. Almenlejelovens § 88 om opsigelsesvarsel

I almenlejelovens § 88 fastsættes opsigelsesvarsel til tre måneder for almene familieboliger. For almene ungdomsboliger kan et opsigelsesvarsel på 6 uger aftales. Ledige boliger skal dog samtidig udlejes hurtigst muligt.

Denne bestemmelse kan fraviges i udslusningsperioden således, at en opsigelse kan få virkning umiddelbart, når et andet tilbud om boligmulighed stilles til rådighed af kommunen.

5.8. Udlejningsbekendtgørelsens § 6

Boligorganisationerne har mulighed for at beslutte, at lejere, som fraflytter deres bolig, kan få et boliggarantibevis, som giver dem fortrinsret til en bolig i afdelingen, hvis de ønsker at vende tilbage. Beviset gælder i højst tre år fra fraflytningstidspunktet. Hvis boligorganisationen har indført boliggarantibevis, vil ordningen ikke omfatte lejere i udslusningsboliger, som ønsker et sådant bevis i den midlertidige udslusningsperiode.

5.9. Udlejningsbekendtgørelsens § 7

Lejere har fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen. I den midlertidige udslusningsperiode har lejere i udslusningsboliger ikke denne fortrinsret.

6. Kontakt til medarbejderne i kommunen

De anviste beboere forventes at modtage bostøtte og en styrket indsats fra kommunen ift. at komme i beskæftigelse, inden udslusningsperioden udløber.

Den overordnede indgang for henvendelser til kommunen om bekymringer ift. anviste lejere i udslusningsboliger er via dinindgang@ishoj.dk.

Kontakt fra boligorganisationer og boligafdelinger vedrørende husorden m.v. skal ske elektronisk til kommunen via dinindgang@ishoj.dk.

Øvrige henvendelser omkring vigtige forhold ift. lejer kan fra boligorganisationer og boligafdelinger ske til dinindgang@ishoj.dk.

De almindelige orienteringer om opståede restancer hos kommunalt anviste lejere inden for det første år, jf. almenboliglovens § 59, stk. 13 og 14 sendes elektronisk til kommunen via dinindgang@ishoj.dk. Varslinger om indsendelse af restancesag til fogedretten, jf. almenlejelovens § 92, stk. 2, sendes til elektronisk til kommunen via dinindgang@ishoj.dk.

Borger har halvårlige møder med sin sagsbehandler, så denne kan følge med i borgerens udvikling. Ved opfølgning halvandet år efter indflytning tager sagsbehandleren stilling til, om perioden for særlige vilkår og huslejetilskud skal forlænges.

Boligorganisationerne underrettes om forlængelsesbeslutninger i umiddelbar forlængelse heraf således, at boligorganisationerne får kendskab til, om de særlige vilkår videreføres eller bortfalder.

Sagsbehandleren har ansvaret for, at sagen oplyses tilstrækkeligt, inden der træffes afgørelse. Dette indebærer, at sagsbehandleren inddrager relevante opsøgende medarbejdere i kommunen og evt. relevante medarbejdere i boligorganisationen. Sagsbehandleren kan også inddrage oplysninger fra underretninger fra medarbejdere i boligorganisationen eller naboer i boligafdelingen (fx husordensklager, som er sendt til kommunen).

7. Huslejestigninger i perioden med særlige vilkår

Ved anvisning af en udslusningsbolig beregner kommunen størrelsen på det konkrete huslejetilskud for hver enkelt lejer forud for indflytningen. Tilskuddet beregnes som forskellen mellem lejerens udgifter til leje og andre pligtige pengeydelse, med fradrag af støtte efter lov om individuel boligstøtte og det beløb, som lejeren skulle have betalt i egenbetaling til et midlertidigt botilbud omfattet af servicelovens § 110.

Hvis der i tilskudsperioden sker huslejestigninger for den pågældende bolig, skal boligorganisationen varsle den pågældende lejer om stigningen. Kommunen holder sig selv orienteret om eventuelle huslejereguleringer hos borgeren således, at der kan foretages den nødvendige genberegning af huslejetilskuddet.

Det sikres, at sagsbehandleren på sit halvårige møde med lejeren tager spørgsmålet om evt. varslinger om huslejeforhøjelser op således, at det sikres, at tilskuddet løbende justeres, også hvor en underretning fra boligorganisationen til kommunen om huslejeforhøjelsen ikke har været teknisk mulig.

8. Opsigelse i løbet af perioden med særlige vilkår

Det fremgår af almenlejelovens § 4, stk. 3, at det kan aftales, at udlejer kan opsig lejeren efter anmodning fra kommunen. En sådan opsigelse får virkning fra det tidspunkt, hvor en anden boligløsning stilles til rådighed for lejeren. Fristen kan derfor være kortere end den almindelige frist på tre måneder.

Kommunen informerer lejeren om, at kommunen vil ønske lejeren opsagt og begrundelsen for dette, og om den alternative boligløsning, kommunen vil stille til rådighed samt datoen for ønsket opsigelse.

Der er i alle tilfælde tale om en afgørelse, hvis kommunen vurderer, at borger skal fraflytte boligen. De generelle forvaltningsretlige regler vedr. afgørelser, herunder partshøring m.m., skal derfor overholdes. Disse formelle sagsskridt gennemføres af kommunen forud for, at kommunen indsender ønsket om opsigelse til boligorganisationen således, at de aftalte frister regnes fra kommunens endelige afgørelse om fraflytning.

Ønske om opsigelse sendes til boligorganisationens almindelige kontaktadresse og skal indeholde følgende:

- Lejerens navn
- Boligens adresse
- Lejemålsnummer
- Oplysning om, at kommunen stiller anden relevant bolig-løsning til rådighed for lejeren
- Dato for lejerens mulige indflytning i alternativ bolig-løsning og dermed fraflytning fra boligafdelingen.

Den relevante boligløsning, som skal stilles til rådighed, kan være en alternativ bolig. Det kan også være tilbud om indkvartering på herberg, botilbud eller lignende.

Det er forventningen, at informationen fra kommunen til lejeren kan føre til en frivillig fraflytning. Ved fraflytning følges den normale procedure i forbindelse med fraflytning af anviste lejere.

Der sikres dog altid tæt dialog og samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen i opsigelsestilfælde, særligt i tilfælde, hvor borgeren ikke forventes at ville fraflytte på trods af opsigelsen. Dette for at sikre, at boligorganisationen kan vide, om boligen kan genudlejes i umiddelbar forlængelse af den ønskede opsigelsesdato. Parterne aftaler, at ønske om opsigelse i udslusningsperioden som udgangspunkt indsendes med tre måneders varsel – på lige fod med borgerens almindelige opsigelsesfrist.

Hvis det vurderes nødvendigt, vil opsigelse i undtagelsestilfælde kunne ske med kortere varsel. Af hensyn til boligorganisationens mulighed for at genudleje boligen og derved undgå tomgang i opsigelsessituationer, vil der aldrig blive bedt om en opsigelse med mindre end 3 måneders varsel.

De almindelige regler om kommunal garanti for misligholdelse i form af manglende istandsættelse ved fraflytning af kommunalt anviste lejere gælder.

Såfremt boligorganisationen på baggrund af borgerens adfærd i boligen ønsker denne opsagt, imødekommes det af kommunen.

Der kan etableres et samarbejdsforum, hvor kommunen og boligorganisationen kvartalsvis drøfter situationen for de enkelte borgere i udslusningsboliger, herunder modtagne klager, overvejelser om forlængelse af udslusningsperiode, drøftelser om opsigelse af borgere m.v.

9. Tomgangsleje ved opsigelse i udslusningsperioden

Hvis boligorganisationen opsiges lejekontrakten efter kommunalbestyrelsens anmodning, betaler kommunen huslejen i perioden fra lejerens fraflytning, til genudlejning sker, jf. almenboliglovens § 63. Der betales dog ikke tomgangsleje ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning efter § 88 i lov om leje af almene boliger (dvs. tre måneder regnet fra den 1. eller 15. i en måned).

Boligorganisationerne har dog som altid en forpligtelse til at forsøge at genudleje boligen hurtigst muligt.

10. Udløb af tilskudsperiode/midlertidighedsperiode

Når en lejeperiode med særlige vilkår udløber efter den første periode på op til to år, kan kommunen træffe tre forskellige afgørelser (det samme gælder, hvis en midlertidig periode udløber, men den samlede mulige løbetid på 5 år endnu ikke er nået):

- 1. Kommunen vurderer, at lejerens selv er i stand til at betale huslejen uden tilskud og i stand til at tilpasse sig det almindelige boligmiljø på ordinære vilkår.*
- 2. Kommunen vurderer, at lejerens tilskudsperiode skal forlænges (kun muligt, når en samlet løbetid for tilskud endnu ikke er nået 5 år).*
- 3. Kommunen vurderer, at udslusningsperioden ikke forlænges, og at lejerens ikke har økonomisk mulighed for at overtage boligen på permanent lejekontrakt med ordinær husleje, hvorfor der skal ske opsigelse.*

Lejerens sagsbehandler vurderer, hvilken af de tre afgørelser, der træffes. Der er tale om en konkret socialfaglig vurdering af borgerens økonomiske og sociale situation.

Sagsbehandler meddeler lejerens om sin afgørelse hurtigst muligt og senest fire måneder før udløb af lejekontraktens særlige vilkår.

Når afgørelsen er endelig, underretter sagsbehandleren boligorganisationen således, at organisationen kan nå at opsigse lejerens eller kan meddele lejerens, at de særlige tillæg i lejekontrakten er bortfaldet.

Dette kan drøftes i samarbejdsforum, hvor der skal være accept fra boligorganisationen for pkt. 1

10.1. Kommunen vurderer, at lejerens er selv i stand til at betale huslejen uden tilskud og i stand til at tilpasse sig det almindelige boligmiljø på ordinære vilkår

Når kommunen vurderer, at lejerens er i stand til at tilpasse sig et almindeligt boligmiljø og har opnået en betalingsevne, der betyder, at boligen kan fastholdes, meddeler kommunen dette til lejerens. Kommunen underretter samtidig boligorganisationen om, at de særlige vilkår i lejekontrakten kan udløbe og bortfalde som hidtil planlagt. Lejerens betaler selv den samlede leje, når de særlige vilkår er bortfaldet.

Boligorganisationen giver herefter besked til lejerens om, at de særlige vilkår er bortfaldet.

Af kommunens henvendelsen til boligorganisationen skal fremgå:

- Lejerens navn
- Adressen på boligen
- Lejemålsnummer
- Datoen for udløb af tilskud og derfor for udløb af særlige vilkår

Dette kan drøftes i samarbejdsforum, hvor der skal være accept fra boligorganisationen for nr. 1

10.2. Kommunen vurderer, at lejerens tilskudsperiode skal forlænges (kun muligt, når en samlet løbetid for tilskud endnu ikke er nået 5 år).

Pr. 1. juli 2023 er det muligt, at kommunen efter en lejer har haft ophold i en udslningsbolig i 2 år, kan vælge at forlænge udslningsperioden, dvs. såvel tilskuddet, som de særlige vilkår.

Tilskuddet kan forlænges op til en samlet periode på 5 år. Forlængelsesperioden skal mindst være 1 år ad gangen.

I tilfælde, hvor kommunen beslutter, at udslningsperioden forlænges, giver kommunen lejerens besked om forlængelsen og perioden for forlængelse. Herefter informerer kommunen boligorganisationen om, at de særlige vilkår i lejekontrakten ikke bortfalder, men forlænges i en periode svarende til tilskuddet.

Sagsbehandleren i kommunen skal samtidig sikre sig, at de kommunale indsatser som støtter borgeren ift. at komme i beskæftigelse, og dem som står for udbetalingen af tilskuddet, bliver orienteret om forlængelsen, så det sikres at så vel beskæftigelsesindsats som faktisk udbetaling af tilskuddet fortsættes i den forlængede periode.

Underretning af boligorganisationen skal ske senest 3 måneder før udløb af lejekontraktens særlige vilkår.

Af orienteringen skal følgende fremgå:

- Beboerens navn
- Adressen på boligen
- Lejemålsnummer
- Ny udløbsdato for tilskud og for de særlige vilkår.

Boligorganisationen underretter lejeren om, at organisationen har fået besked fra kommunen om forlængelsen og at lejekontraktens særlige vilkår derfor gælder i en forlænget periode.

Hvis kommunen forlænger udslusningsboligen et år ad gangen, kan der laves flere forlængelser op til en samlet periode på i alt 5 år fra indflytning.

10.3. Kommunen vurderer, at udslusningsperioden ikke forlænges, og at lejeren ikke har økonomisk mulighed for at overtage boligen på permanent lejekontrakt med ordinær husleje, hvorfor der skal ske opsigelse

Hvis kommunen ved udløb af den bevilgede udslusningsperiode beslutter ikke at forlænge udslusningsperioden og samtidig vurderer, at lejeren ikke selv har økonomisk mulighed for at overtage boligen på ordinære vilkår, kan lejeren ønskes opsagt af kommunen. Det samme gælder, hvis lejeren har haft en udslusningsperiode på i alt 5 år og kommunen vurderer, at lejeren ikke har økonomisk mulighed for at fastholde boligen, når tilskuddet udløber. Begrundelsen er, at formålet med opholdet så ikke kan opnås, jf. udtalelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelse af 6. oktober 2017 (bilag 3).

Som beskrevet i afsnit 8, sikrer kommunen, at lejeren har fået besked om kommunens afgørelse og offentligretlige regler om afgørelser er fulgt.

Herefter giver kommunen besked til boligorganisationen om, at lejeren skal opsiges, fordi formålet med udslusningsboligen ikke opnås.

Ønske om opsigelse sendes til boligorganisationens almindelige kontaktadresse og skal indeholde følgende:

- Lejerens navn
- Boligens adresse
- Lejemålsnummer
- Oplysning om, at kommunen stiller anden relevant bolig-løsning til rådighed for lejeren
- Dato for lejerens mulige indflytning i alternativ bolig-løsning og dermed fraflytning fra boligafdelingen.

Den relevante boligløsning, som skal stilles til rådighed, kan være en alternativ bolig. Det kan også være tilbud om indkvartering på herberg, botilbud eller lignende.

Som beskrevet i afsnit 8 er det forventningen, at informationen fra kommunen til lejeren kan føre til en frivillig fraflytning. Ved fraflytning følges den normale procedure i forbindelse med fraflytning af anviste lejere.

Der sikres dog altid tæt dialog og samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen i opsigelsestilfælde, særligt i tilfælde, hvor borgeren ikke forventes at ville fraflytte på trods af opsigelsen. Dette for at sikre, at boligorganisationen kan vide, om boligen kan genudlejes i umiddelbar forlængelse af den ønskede opsigelsesdato. Parterne aftaler, at ønske om opsigelse i udslusningsperioden som udgangspunkt indsendes med tre måneders varsel – på lige fod med borgerens almindelige opsigelsesfrist.

De almindelige regler om kommunal garanti misligholdelse i form af manglende istandsættelse ved fraflytning af kommunalt anviste lejere gælder.

11. Fraflytning fra udslusningsboligen

Når en udslusningsbolig fraflyttes – hvad enten det sker i perioden med særlige vilkår, eller efter lejekontrakten i en periode har været permanent – indgår boligen i det almindelige udlejningshjul for den

pågældende boligafdeling. Kommunens ansvar ved fraflytning er som ved almindelig kommunal anvisning, dvs. kommunen garanterer for misligholdelse i form af manglende istandsættelse ved fraflytning.

12. Udsættelse eller lejerestancer i udslusningsboligen

Hvis der varsles udsættelse eller opstår en lejerestance i en udslusningsbolig, skal de almindelige indgange til kommunen vedrørende sådanne varsler benyttes. Den kommunale enhed, der modtager varslet om udsættelse eller restance, sikrer, at de relevante medarbejdere i kommunen underrettes om varslet.

13. Underretninger om problemer i øvrigt om lejere i udslusningsboliger

Hvis der opstår problemer i tilknytning til en udslusningsbolig, benyttes også de almindelige adgange til kommunen. Kommunens kontaktpersonen sikrer, at beskeden går videre til relevante opsøgende medarbejdere i kommunen.

Dette kan drøftes løbende i samarbejdsforum.

14. Når andre indflytter i udslusningsboligen (husstandsudvidelse, fremleje mv.)

Lejeren har ikke mulighed for at fremleje boligen eller dele af boligen, så længe lejekontrakten er på særlige vilkår. Lejeren kan imidlertid udvide sin husstand ved fx at lade en samlever eller ægtefælle flytte ind, uden at dette påvirker boligens status som udslusningsbolig.

Hvis kommunen opdager, at andre end lejeren indflytter i boligen, og at der ikke er tale om en husstandsudvidelse, sikrer kommunen, at lejeren er bekendt med, at boligen ikke kan fremlejes helt eller delvist. Hvis lejeren ikke løser situationen, underretter kommunen boligorganisationen, som kan vælge at opsiges eller ophæve lejemålet.

Bilag 1 – Lovgrundlag

Lov om almene boliger § 63 (pr. 1. juli 2023)

§ 63. Den almene boligorganisation kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige almene familie-, ungdoms- og ældreboliger, jf. dog stk. 5, til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslningsboliger, jf. stk. 3.

Stk. 2. Det er en betingelse for at anvende almene ældreboliger som udslningsboliger efter stk. 1, at der ikke generelt er efterspørgsel efter ældreboliger fra den berettigede personkreds, jf. § 54, stk. 1. Anvisning af ungdoms- og ældreboliger som udslningsboliger efter stk. 1 sker på baggrund af en vurdering af beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til.

Stk. 3. En udslningsbolig, jf. stk. 1, kan anvises til personer med betydelig nedsat psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, som har brug for hjælp til at opnå og fastholde en bolig, herunder personer der opholder sig i midlertidige boformer efter §§ 107, 109 eller 110 i lov om social service, som udlejes på de vilkår, der fremgår af § 4, stk. 3, i lov om leje af almene boliger. Almene ungdomsboliger, der anvendes som udslningsboliger efter stk. 1, skal dertil anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor.

Stk. 4. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Opsiger udlejer lejekontrakten efter kommunalbestyrelsens anmodning, jf. § 4, stk. 3, 2. pkt., i lov om leje af almene boliger, betaler kommunen huslejen i perioden fra lejerens fraflytning, til genudlejning sker, dog ikke ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning efter § 88 i lov om leje af almene boliger. Ændrer kommunalbestyrelsen beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 5. Stk. 1 finder ikke anvendelse for almene ungdomsboliger tilvejebragt ved ommærkning af almene familie- og ældreboliger efter § 4, stk. 1, nr. 7 og 10, startboliger etableret efter § 101 a og studieboliger etableret på grunde efter § 19, stk. 1 i lov om planlægning.

Lov om social service § 163 a

§ 163 a. Den kommunalbestyrelse, der har anvist en lejer til en udslningsbolig, jf. § 63 i lov om almene boliger m.v. eller § 57 a i lov om boligforhold, skal refundere lejerens forskellen mellem lejerens udgifter til leje og andre pligtige pengeydelse fratrasket støtte efter lov om individuel boligstøtte og det beløb, jf. § 163, stk. 2, som lejerens skulle have betalt i et botilbud omfattet af §§ 107, 109 eller 110. Lejerens udgifter til beboerindskud eller depositum indgår dog ikke i beregningen af refusionen. Den kommunalbestyrelse, der har anvist en lejer fra en anden boligsituation end et botilbud efter §§ 107, 109 eller 110 til en udslningsbolig, jf. § 63 i lov om almene boliger m.v. eller § 57 a i lov om boligforhold, skal refundere lejerens forskellen mellem lejerens udgifter til leje og andre pligtige pengeydelse fratrasket støtte efter lov om individuel boligstøtte og det beløb, jf. § 163, stk. 2, som lejerens skulle have betalt for ophold på et botilbud efter § 110. Social- og ældreministeren fastsætter nærmere regler i en bekendtgørelse om de i denne bestemmelse nævnte forhold.

Stk. 2. Refusion efter stk. 1 fradrages ikke i lejerens forsørgelsesydelse eller andre indkomstafhængige offentlige ydelser.

Almenlejeloven

§ 4. Bestemmelserne i denne lov kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne, medmindre dette fremgår af loven.

Stk. 2. Lovens ufravigelige bestemmelser finder anvendelse, medmindre andet er aftalt mellem lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i lejeaftalen.

Stk. 3. Ved udlejning af en udslusningsbolig, jf. § 63 i lov om almene boliger m.v., kan bestemmelserne i denne lovs §§ 39 og 40, kapitel 12, § 79, stk. 2, og §§ 85 og 88, med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges ved aftale mellem udlejer og lejer. Det kan herunder aftales, at udlejer efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan opsigte lejerens med virkning fra det tidspunkt, hvor lejerens får stillet en bolig til rådighed i en boform omfattet af lov om social service. Det kan endvidere aftales, at lejemålet ikke kan forbedres efter lejerens ønske, jf. § 37 b i lov om almene boliger m.v. Det skal fremgå af lejeaftalen, hvor længe de aftalte fravigelser er gældende inden for en periode på højst 2 år fra lejeforholdets begyndelse. Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med lejeaftalens indgåelse eller i løbet af lejeperioden beslutte at forlænge den periode, der er nævnt i 4. pkt., med op til 3 år.

Udlejningsbekendtgørelsen § 1, stk. 8

Stk. 8. §§ 6 og 7 kan ved udlejning af en udslusningsbolig efter § 63 i almenboligloven fraviges ved aftale mellem lejerens og boligorganisationen med godkendelse af kommunalbestyrelsen. Det skal fremgå af lejeaftalen, hvor længe den aftalte fravigelse er gældende inden for en periode på højst 2 år fra lejeforholdets begyndelse. Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med lejeaftalens indgåelse eller i løbet af lejeperioden beslutte at forlænge perioden nævnt i 2. pkt. med op til 3 år. §§ 6 og 7 kan ved udlejning af en inklusionsbolig efter § 62 a i almenboligloven fraviges ved aftale mellem lejerens og boligorganisationen med godkendelse af kommunalbestyrelsen.

Bilag 2: Forslag til tekst til lejekontraktens afsnit om særlige vilkår for udslusningsboliger

Forslaget er udarbejdet med udgangspunkt i Lejekontrakt, Typeformular B, 1998, der er autoriseret af det daværende Bolig- og Byministerium den 1. juli 1998 i henhold til § 6 i lov om leje af almene boliger som typeformular B, 6. udgave, til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og om enkeltværelser i alment byggeri.

Til Typeformular B foreslås følgende tilføjelser:

1) Markering af at der er tale om en udslusningsbolig.

Det markeres tydeligt på forsiden af lejekontrakten, at der er tale om en udslusningsbolig med teksten:

"UDSLUSNINGSBOLIG, almenboliglovens § 63 – se særlige vilkår i § 10"

Teksten kan indføres i "modtagerfeltet" efter lejers adresseoplysninger.

2) Længere tekst til § 10 om særlige vilkår/tekst til tillæg om særlige vilkår:

"Udslusningsbolig

Denne bolig er udlejet som en udslusningsbolig. I en udslusningsperiode, som kan vare op til 5 år i alt, yder kommunen et tilskud til huslejen (udslusningsperioden). I denne periode kan lejeren ikke benytte sig af en række regler i almenboligloven og udlejningsbekendtgørelsen, jf. almenboliglovens § 63, jf. almenlejeloven § 4, stk. 3 og udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 8:

Almenlejelovens § 39 om forbedringer af det lejede og godtgørelse af forbedringer af det lejede

Lejer kan ikke i den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år benytte sig af retten til at udføre forbedringer af boligen og at få godtgørelse herfor, jf. almenlejelovens § 39.

Almenboliglovens § 37 b om kollektiv råderet om individuelle moderniseringer

Lejer kan ikke i den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år benytte kollektive beslutninger om individuel forbedring af lejemålet, jf. almenboliglovens § 37 b.

Almenlejelovens § 40 om andre arbejder end forbedringer efter almenlejelovens § 39

Lejer har ikke i den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år mulighed for at få tilladelse til at udføre andre arbejder i boligen, jf. almenlejelovens § 40.

Kapitel 12 i almenlejeloven om brugsrettens overgang til andre

Lejer har ikke i den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år mulighed for at benytte sig af bestemmelserne i almenlejelovens kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre. Dette betyder, at lejeren i udslusningsperioden ikke har retten til at fremleje boligen helt eller delvist, jf. almenlejelovens §§ 64-68 og § 79, stk. 2, retten til at bytte bolig, jf. almenlejelovens § 69, eller muligheden for at ægtefælle, samlever eller andre husstandsmedlemmer kan fortsætte et lejemål i tilfælde af lejers død eller skilsmisse eller samlivsophævelse, jf. almenlejelovens §§ 70-77.

Almenlejelovens § 85 om udlejers mulighed for at opsige lejeaftalen

I den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år udvides udlejers mulighed for at opsige lejemålet, ud over de almindelige opsigelsesbestemmelser i almenlejelovens § 85. I udslusningsperioden har udlejer

mulighed for at opsiges lejerens efter anmodning fra kommunen. Opsigelsen har virkning fra det tidspunkt, hvor lejerens får en alternativ boligløsning stillet til rådighed af kommunen, fx et botilbud efter serviceloven.

Almenlejelovens § 88 om opsigelsesvarsel

I den midlertidige udslningsperiode på op til 5 år kan udlejers opsigelsesvarsel være kortere end det almindelige opsigelsesvarsel på 3 måneder for familieboliger og 6 uger for ungdomsboliger i almenlejelovens § 88. I den midlertidige udslningsperiode fraviges opsigelsesvarslet i almenlejelovens § 88 således, at opsigelse kan ske pr. den dato, kommunen stiller alternativ boligmulighed til rådighed for lejerens.

Udlejningsbekendtgørelsens § 6 om boliggarantibeviser

Hvis boligorganisationen har besluttet at udstede boliggarantibeviser til lejere, der fraflytter deres bolig, er lejerens i den midlertidige udslningsperiode på op til 5 år ikke berettiget til at få udstedt et sådant boliggarantibevis. Udlejningsbekendtgørelsens § 7 om oprykning Lejerens har ikke fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen i den midlertidige udslningsperiode på op til 5 år.

Udlejningsbekendtgørelsens § 7 om intern oprykning

I den midlertidige udslningsperiode på op til 5 år kan lejerens ikke benytte intern oprykning.

Varighed af de særlige vilkår for udslningsboliger

De særlige vilkår er gældende fra [dato måned år]. De særlige vilkår løber umiddelbart indtil [dato måned år], som er den periode, kommunen har besluttet at yde huslejetilskud til udslningsboligen. Såfremt kommunen forlænger tilskuddet til udslningsboligen, gælder de særlige vilkår i den forlængede periode. Den samlede midlertidige periode, hvor de særlige vilkår kan være gældende, er 5 år, hvorfor de senest udløber senest den [dato måned år]. Når de særlige vilkår udløber, har lejerens ordinære vilkår for lejemålet.

Lejer vil senest 3 måneder før udløbet af de særlige vilkår af kommunen blive orienteret om, hvorvidt lejeforholdet fortsætter på ordinære vilkår, bliver forlænget med særlige vilkår i en periode på op til i alt 5 år, eller om lejeforholdet opsiges. Såfremt lejekontrakten opsiges ved anmodning fra kommunen, vil lejer af kommunen få stillet en alternativ boligmulighed til rådighed, fx en boform omfattet af serviceloven”

Hvis der ikke er plads til den samlede tekst under § 10 om særlige vilkår i lejekontrakten, indsættes denne forkortede tekst, som henviser til den samlede tekst ovenfor, og teksten ovenfor indføres i et bilag til lejekontrakten:

”Udslningsbolig

Denne bolig er udlejet som en udslningsbolig. I en midlertidig udslningsperiode, som i alt kan vare i op til 5 år, kan lejerens ikke benytte sig af følgende regler i lovgivning og bekendtgørelse: Almenlejelovens § 39 (forbedringer), § 40 (andre arbejder), § 85 (opsigelse), § 88 (opsigelsesvarsel) og alle bestemmelser i kapitel 12 (§§ 64-77 om brugsrettens overgang til andre), samt Almenboliglovens § 37b (individuel modernisering og bekendtgørelse om udlejning § 6 (boliggarantibevis) og § 7 (oprykning).

Reglerne, som ikke kan benyttes, er beskrevet i tillæg til denne lejekontrakt.

Den midlertidige udslningsperiode er den periode, hvor kommunen yder tilskud til huslejen. Perioden er variabel. Den fastlægges af kommunen og kan forlænges til en samlet periode på maksimalt 5 år. De særlige vilkår i lejekontrakten udløber, når det kommunale tilskud til huslejen ophører.

I den midlertidige udslningsperiode med særlige vilkår kan kommunen beslutte, at boligorganisationen skal opsig lejeren. Når perioden er udløbet, bortfalder de særlige vilkår således, at lejeren alene har ordinære vilkår i sin lejekontrakt.”