

# Rammeaftale for udlejning og anvisning af almene boliger i Gladsaxe Kommune

I medfør af almenboliglovens §§ 59, stk. 2 og 60, stk. 1. indgås følgende rammeaftale om anvisning af boliger mellem:

Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe  
Boligselskabet Sæbjørnshuse i Gladsaxe  
FSB Gladsaxe  
Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening  
Gladsaxe almennyttige Boligselskab  
Boligforeningen 3B  
Arbejdernes Andels-Boligforening  
Boligselskabet Lejerbo Gladsaxe

og

Gladsaxe Kommune

Herefter benævnt henholdsvis "boligorganisationerne", "kommunen" og samlet "parterne".

## 1. Rammeaftalens baggrund og formål

Parterne ønsker med en rammeaftale for udlejning og anvisning af almene boliger at bidrage til en varieret og social bæredygtig beboersammensætning i de almene boligafdelinger i Gladsaxe Kommune samt at skabe gennemsigtighed i betingelserne for anvisning og udlejning i kommunen.

Parterne vil med aftalen bl.a.:

- skabe en målrettet, effektiv og fleksibel proces for indgåelse og tilpasning af fleksible udlejningskriterier,
- fastsætte en ensartet og objektiv kategorisering af boligområder i Gladsaxe Kommune, som beslutningsgrundlag for indgåelse af fleksible udlejningsaftaler og udpegning af udlejningskriterier, og
- balancere ventelistedulejning og kommunal boliganvisning i forhold til udviklingen i boligafdelingernes beboersammensætning.

Parterne er med rammeaftalen opmærksomme på, at effekten af fleksible udlejningsaftaler påvirker beboersammensætningen over længere tid, og at indsatsen derfor er en del af parternes fælles

fremtidssikring af de almene boliger i Gladsaxe.

## 2. Kategorisering af almene boligafdelinger

Parternes valg af indsatser i de almene boligafdelinger beliggende i Gladsaxe Kommune sker på baggrund af en årlig vurdering af den demografiske udvikling og boligdata for afdelingerne. Ved den årlige vurdering kategoriseres de almene boligafdelinger i:

- Røde / Lyserøde afdelinger
- Gule afdelinger
- Grønne afdelinger

Oversigt over kategorisering af de almene boligorganisationer pr. [xx.xx.xxxx] er vedlagt som **bilag 1**.

### Røde / Lyserøde afdelinger

#### **Røde afdelinger**

- Almene boligafdelinger omfattet af almenboliglovens parallelsamfundsregler

#### *Udpegningskriterier - parallelsamfundsregler:*

Ministeriet udpeger og regulerer hvert år i december de boligområder, der er omfattet af almenboliglovens parallelsamfundsregler. Boligafdelinger i Gladsaxe Kommune omfattet af parallelsamfundsreglerne kategoriseres som røde afdelinger.

#### **Lyserøde afdelinger**

- Almene boligafdelinger udpeget af parterne via boligdata

#### *Udpegningskriterier – boligdata*

Parterne udpeger årligt de boligafdelinger, der i øvrigt skal kategoriseres som røde afdelinger.

De lokalt udpegede røde afdelinger er boligafdelinger, som parterne vurderer opfylder kriterieværdierne i parallelsamfundsreglerne, men hvor *størrelsen* på boligområdet medfører, at afdelingen ikke er omfattet af regeringens udpegningsregler.

#### *Boligudlejning og kommunal anvisning i Røde/Lyserøde afdelinger*

Boligudlejning og kommunal anvisning til boligsøgende til røde afdelinger følger de til enhver tid gældende regler i almenboligloven.

Boligudlejning til boligsøgende til lyserøde afdelinger fastsættes via en fleksibel udlejningsaftale, der indgås mellem boligorganisationen og kommunen.

De fleksible udlejningskriterier fastsættes ud fra afdelingens demografi og boligdata med henblik på at målrette indsatsen til afdelingens konkrete forhold.

## **Gule afdelinger**

- Almene boligafdelinger udpeget af parterne via boligdata

### *Udpegningskriterier - boligdata*

Parterne udpeger årligt de boligafdelinger, der skal kategoriseres som gule afdelinger.

De udpegede gule afdelinger er boligafdelinger, hvor 1) beboerdemografien på mindst to af fire parametre er lavere end gennemsnittet for de almene boliger i Gladsaxe Kommune og 2) parterne vurderer, at der er behov for en særlig boligsocial indsats i form af fleksible udlejningskriterier.

De beboerdemografiske parametre er:

1. Andelen af beboere uden tilknytning til arbejdsmarked/uddannelse
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer,
3. Andelen af beboere, der alene har en grunduddannelse
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst

### *Boligudlejning*

Almene boliger beliggende i gule afdelinger udlejes til boligsøgende via boligorganisationens venteliste eller fleksibel udlejningsaftale.

Fleksible udlejningskriterier fastsættes ud fra afdelingens demografi og boligdata med henblik på at målrette indsatsen til afdelingens konkrete forhold.

## **Grønne afdelinger**

- Almene boligafdelinger udpeget af parterne via boligdata

De udpegede grønne afdelinger er alle de øvrige boligafdelinger, som hverken kategoriseres som røde eller gule afdelinger.

Grupperede boligafdelinger er afdelinger, hvor boligdata på grund af antallet af boliger og beboere i afdelingen ikke kan offentliggøres. De grupperede afdelinger kategoriseres indledningsvist som grønne afdelinger, og drøftes særskilt mellem kommunen og boligorganisationen.

### *Boligudlejning*

Almene boliger beliggende i grønne afdelinger udlejes til boligsøgende via boligorganisationens venteliste.

De grupperede grønne afdelinger udlejes til boligsøgende via boligorganisationens venteliste eller fleksibel udlejningsaftale. Hvis der er behov for fleksible udlejningskriterier i en grupperet afdeling, fastsættes kriterierne ud fra den grupperede afdelings demografi og boligdata med henblik på at målrette indsatsen til afdelingens konkrete forhold.

### **3. Kommunal boliganvisning**

Kommunen anviser i henhold til almenboligloven § 59, stk. 1 op til 25 % af de ledige almene familieboliger på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den pågældende boligafdeling.

Andelen af den kommunale boliganvisning fastsættes på baggrund af den årlige kategorisering af de almene boligafdelinger. Som udgangspunkt udgør ledige boliger til kommunal boliganvisning:

- *Røde/Lyserøde afdelinger:* 10 % af ledige boliger stilles til rådighed for kommunal anvisning
- *Gule afdelinger:* 20 % af ledige boliger stilles til rådighed for kommunal anvisning
- *Grønne afdelinger:* Op til 30 % af ledige boliger stilles til rådighed for kommunal anvisning

Rammeaftalen har ikke til formål at fravige almenboliglovens udgangspunkt om, at op til 25 % af de ledige almene familieboliger stilles til rådighed for kommunen. Det er med aftalen ikke hensigten, at kommunen overordnet set tilbydes flere eller færre boliger til kommunal boliganvisning end samlet 25 % af de ledige almene boliger.

Fordelingen af den kommunale boligsociale anvisning i røde, gule og grønne boligafdelinger tilpasses ved parternes årlige kategorisering af boligafdelingerne og ved løbende evaluering af rammeaftalen. Tilpasning af fordelingsnøglen sker indenfor rammen af en samlet kommunal boliganvisning på 25 % i hele kommunen under hensyn til, at kommunal anvisning ikke overstiger 30 % i en enkelt grøn afdeling.

### **4. Regulering af ventelisteregler og fleksible udlejningsaftaler**

Rammeaftalen ophæver eksisterende fleksible udlejnings- og anvisningsaftaler indgået mellem parterne for at understøtte den samlede effekt af kategoriseringen af de almene boligafdelinger.

Nye fleksible udlejnings- og anvisningsaftaler indgås mellem parterne i overensstemmelse med årshjulet i nærværende rammeaftale.

#### **Obligatorisk fleksibel udlejning**

I røde boligafdelinger udpeget via parallelsamfundsreglerne er kommunen forpligtet til at fastsætte obligatoriske fleksible udlejningskriterier gældende for boligorganisationernes udlejning.

Obligatorisk fleksibel udlejning fastsættes i henhold til de enhver tid gældende regler i almenboligloven.

Eksisterende obligatorisk fleksibel udlejning berøres ikke af rammeaftalen, og nye obligatoriske udlejningskriterier vil suspendere aftalte udlejningskriterier fastsat i henhold til rammeaftalen.

#### **Ventelisteudlejning**

Boligorganisationernes ventelisteudlejning sker i henhold til almenboliglovens regler, som bl.a. giver mulighed for fastsættelse af særlige fortrinsrettigheder mm. for de boligsøgende.

Boligorganisationernes ventelisteudlejning fastsat efter disse regler ændres eller ophæves ikke med rammeaftalen. Ændring af kriterier via ventelisteudlejning følger de til enhver tid gældende regler i almenboligloven og udlejningsbekendtgørelsen.

### **Andre udlejningsregler**

Andre udlejningsregler end fleksibel udlejning ændres eller ophæves ikke med rammeaftalen, eks. fastsatte anvisningskriterier for bofællesskaber eller udvidet kommunal boligsocial anvisning til særlige formål (flygtningeboligaftaler mm.).

Ændring af andre udlejningsregler fastsat ved lov eller fastsat med hjemmel i lov følger de til enhver tid gældende regler i almenboligloven.

## **5. Årshjul for rammeaftalen**

Parternes løbende indsatser for at sikre boligafdelinger i social balance baserer sig på følgende årshjul:

- *December:*
  - Staten udpeger parallelsamfundsområder (årligt 1.12.)
  - Gladsaxe Kommune indhenter supplerende boligdata fra Landsbyggefonden og boligorganisationer
  
- *Januar:*
  - Kategorisering af boligafdelinger - parterne drøfter boligdata og kategorisering på særskilt møde
  - Evaluering af rammeaftale og indgåede fleksible udlejningsaftaler – parterne drøfter effekten af de samlede aftaler om udlejning og anvisning,
  
- *Marts (og frem):*
  - På det årlige møde med boligorganisationerne og kommunen orienteres om status på kategorisering af de almene boligafdelinger
  - På styringsdialogen drøfter boligorganisation og kommunen behovet for fleksible udlejningsaftaler i boligorganisationens boligafdelinger
  - Ændring/indgåelse af fleksible udlejningsaftaler
  - Offentliggørelse af rammeaftale, kategorisering af almene boligafdelinger og individuelle fleksible udlejningsaftaler

### **Indsamling af boligdata**

Kommunen sender årligt parallelsamfundslister til boligorganisationerne og indhenter supplerende boligdata fra Landsbyggefonden. Kommunen anmoder samtidig boligorganisationerne om supplerende boligdata.

Boligdata samles af kommunen i december/januar og sendes til boligorganisationerne som grundlag for den årlige kategorisering af boligafdelingerne på koordineringsmøde ultimo januar.

På koordineringsmødet sikres det, at den samlede kommunale anvisning udgør ca. 25 % af de ledige almene boliger i Gladsaxe Kommune, og at kommunens boligsociale forpligtelser kan varetages.

### **Evaluering**

I forbindelse med koordineringsmødet og kategorisering af boligafdelingerne foretager parterne samtidig en evaluering af rammeaftalens effekt.

Til brug for evalueringen tilvejebringer kommunen relevant materiale i form af:

- De aktuelle parallelsamfundslister,
- Den aktuelle oversigt over kategorisering af almene boligafdelinger,
- Relevante boligsociale data for de almene boligområder og
- Overblik over den kommunale anvisning på afdelingsniveau.

### **Indgåelse af fleksible udlejningsaftaler**

Parternes årlige kategorisering af boligafdelingerne og evaluering af rammeaftalen præsenteres på det årlige møde med boligorganisationerne og kommunen i marts måned for at sikre en fælles orientering af afdelingsbestyrelserne.

På de individuelle årlige styringsdialogmøder mellem en boligorganisation og kommunen aftales på baggrund af kategoriseringen af boligafdelinger, om der er behov for fleksible udlejningsregler og hvilke kriterier, der er relevante i forhold til seneste boligdata, herunder også for grupperede afdelinger.

Ved indgåelse af fleksible udlejningsaftaler for boligorganisationen, kan det i den individuelle aftale mellem kommune og boligorganisation aftales;

- at husstande med ét eller flere børn har fortrinsret til boliger med tre eller flere beboelsesrum (udlejningsbekendtgørelsens § 4), eller
- at intern oprykning går forud for fleksibel udlejning, og at begrænsningen af intern oprykningsret ved ventelisteudlejning fraviges (udlejningsbekendtgørelsens §1, stk. 7 og §7).

Skabelon for fleksibel udlejningsaftale mellem kommunen og en boligorganisation er vedlagt som **bilag 2**.

## **6. Gladsaxe Kommunes boligsociale indsats**

Gladsaxe Kommunes generelle boligsociale indsatser står til rådighed for boligorganisationerne i samarbejdet om den sociale balance i de almene boligafdelinger.

Kommunen sikrer, at boligorganisationerne, boligafdelingerne og ejendomsinspektører har en

nem, enkel og samlet adgang til kommunen for henvendelser om generelle eller konkrete emner via mail og telefon.

I forbindelse med boligplacering af flygtninge har kommunen tilknyttet en flygtningekoordinator, der kan støtte både borger og boligorganisationer ift. spørgsmål om boliger og indflytning,

Kommunen etablerer sammen med boligorganisationerne tværgående netværk med afholdelse af møder to gange årligt, som fokuserer på forebyggelse af sociale problemer i boligafdelingerne. Møderne har til formål at løse konkrete og generelle forhold samt styrke kendskabet og overblikket over kommunens tilbud.

Temaer for netværkssamarbejdet kan bl.a. være trivsel i familier/blandt unge, psykisk sygdom/sårbarhed, misbrug/udsathed, arbejdsløshed, økonomiske udfordringer, sproglige/kulturelle barrierer, utryghed/kriminalitet mm.

I netværkssamarbejdet kan ikke drøftes konkrete sager om lejernes forhold.

Kommunen deltager gerne i supplerende møder i de lokale boligafdelinger med henblik på at orientere om kommunens samlede boligsociale indsats, svare på spørgsmål mv. efter behov og nærmere aftale.

## **7. Løbetid og opsigelse**

Rammeaftalen træder i kraft pr. 01.04.2024 og gælder for udlejning af almene boliger i Gladsaxe Kommune i 4 år.

Rammeaftalen kan opsiges af kommunen, boligorganisationerne i fællesskab eller den enkelte boligorganisation med 6 måneders varsel.

- Opsiges aftalen af kommunen eller af boligorganisationerne i fællesskab bortfalder samtidig alle indgåede aftaler om fleksibel udlejning og kommunal anvisning indgået iht. nærværende rammeaftale fra opsigelsens ikrafttrædelsestidspunkt.
- Opsiges aftalen af én boligorganisation bortfalder alene aftaler indgået mellem kommunen og den pågældende boligorganisation fra opsigelsens ikrafttrædelsestidspunkt.

Uanset det aftalte opsigelsesvarsel kan kommunen i henhold til almenboliglovens § 60 b beslutte, at en aftale om anvisning af almene boliger, der omfatter mere end 50 % af de almene familieboliger i kommunen, også skal benyttes af de boligorganisationer, som ikke er omfattet af aftalen.

## **8. Underskrifter**

Aftalen tiltrædes og underskrives af parterne på separate underskriftsblade:

**Gladsaxe Kommune, den**

---

---