

# Regler for boliganvisning i forebyggelsesområder

I henhold til § 60, stk. 4 i lov om almene boliger mv. fastsætter Gladsaxe Kommune følgende anvisningskriterier for boligudlejning i:

## Gladsaxe almennyttige Boligselskab:

- Afd. Værebros Park

## Formål

Indenrigs- og Boligministeriet har 01.12.2021 meddelt, at ovenstående område er på listen over forebyggelsesområder, jfr. almenboliglovens § 61 b.

Gladsaxe Kommune er på den baggrund forpligtet til at fastsætte obligatoriske anvisningskriterier for boligudlejningen af almene familieboliger i området, herunder bl.a. beskæftigelses- og uddannelseskriterier.

Den obligatoriske boliganvisning i forebyggelsesområder har forrang for sædvanlig udlejning efter ventelisteprikkippet mm. i boligorganisationen og andre udlejningsaftaler indgået mellem boligorganisationen og kommunen.

De fastsatte kriterier har til formål 1) at mindske andelen af personer udenfor arbejdsmarkedet, 2) at øge andelen af personer med højere uddannelsesnivea end grundskole og 3) at hæve den gennemsnitlige indkomst i forebyggelsesområdet.

Der er mellem Gladsaxe Kommune og Gladsaxe almennyttige Boligselskab indgået en generel aftale om udlejning af boligorganisationens boliger i kommunen. De obligatoriske kriterier for udlejning i forebyggelsesområdet tilsidesætter udlejningsaftalens bestemmelser om udlejning i Værebros Park.

## Anvisning af boliger i forebyggelsesområdet

Boliger i forebyggelsesområdet udlejes på følgende vis:

- 25 %: Kommunal anvisning
- 75 %: Obligatorisk fleksibel udlejning

## Kommunal anvisningsret

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.

Den kommunale boliganvisning til almene familieboliger i forebyggelsesområder må i henhold til almenboliglovens § 59, stk. 7 ikke anvises til boligsøgende, hvor ét medlem af husstanden:

- Er dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt,

- Indenfor de seneste 6 måneder har fået sit lejemål ophævet eller er opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden,
- Ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union eller er omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz, med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentlig anerkendt uddannelsesinstitution, *eller*
- I 6 sammenhængende måneder har modtaget integrationsydelse/en tilsvarende fremtidig ydelse, eller i de seneste 2 sammenhængende år har modtaget kontanthjælp.

Ovenstående krav til den kommunale boliganvisning gælder ifølge almenboliglovens § 59, stk. 9 ikke, hvis det i øvrigt er umuligt for kommunen at anvise en ledig bolig til en berettiget boligsøgende i en boligafdeling udenfor forebyggelsesområdet.

Kommunen skal ved anvisning i henhold til almenboliglovens § 59, stk. 1., udover ovenstående begrænsninger, tage hensyn til både den boligsøgendes forhold og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på ansøgningstidspunktet.

Ved anvisning af boliger til forebyggelsesområdet skal kommunen særligt inddrage og tage hensyn til de fastsatte kriterier i pkt. 2.2. gældende for boligorganisationens udlejning for at understøtte kriteriernes formål.

Kommunen anviser kun boligsøgende, der ikke opfylder kriterier i pkt. 2.2., til boliger beliggende i forebyggelsesområdet, hvis det er umuligt for kommunen at anvise en ledig bolig udenfor forebyggelsesområdet.

### **Obligatorisk fleksibel udlejning**

Boligorganisationens udlejning af ledige almene familieboliger skal i forebyggelsesområdet ske på baggrund af følgende obligatoriske kriterier:

- *Beskæftigelse:*  
For enlige boligsøgende gælder et krav om beskæftigelse på min. 31 timer om ugen for den boligsøgende og for par gælder et krav om enten 1) beskæftigelse på min. 31 timer om ugen for én person, eller 2) beskæftigelse på min. 25 timer ugentligt pr. person.
- *Uddannelse:*  
Boligsøgende under uddannelse.  
  
Boligsøgende skal være optaget på en fuldtidsuddannelse, der enten berettiger til SU eller løn i uddannelsesperioden.
- *Indkomst:*  
Boligsøgende skal have en bruttoindkomst på mere end 300.000 kr. årligt.
- *Seniorer:*  
Personer fyldt 65 år, der samtidig fraflytter en anden bolig i Gladsaxe Kommune.

For boligsøgende par skal begge parter opfylde mindst ét af de obligatoriske kriterier. Det boligsøgende par kan godt anvises en bolig ved opfyldelse af forskellige kriterier, der kan kombineres.

Til fortolkning af de obligatoriske kriterier og dokumentation for opfyldelsen af disse henvises til bilag 1.

Ovenstående obligatoriske kriterier er sideordnede, og boligudlejning sker efter anciennitet fra opskrivningstidspunktet blandt de boligsøgende, der lever op til kriterierne for tildeling af bolig.

Den obligatoriske boligudlejning går forud for boligudlejning efter det sædvanlige ventelisteprincip eller andre fastsatte udlejningskriterier, hvorfor anvisning efter § 6 i aftale om fleksibel udlejning for Værebros Park ophører midlertidigt.

### **Øvrige fortrinsrettigheder**

Obligatorisk boliganvisning i forebyggelsesområder går forud for almenboliglovens øvrige anvisningsregler.

Ventelistedulejning, fleksible udlejningsaftaler og andre fortrinsrettigheder ved udlejning af almenboliger suspenderes således i den periode, hvor obligatorisk boliganvisning er gældende.

### **Bortfald af særlige anvisningskrav**

De skærpede krav til boligudlejning i forebyggelsesområder i pkt. 2. bortfalder automatisk, når boligområdet ophører med at være udpeget som forebyggelsesområde.

Indenrigs- og boligministeriet fastsætter årligt med virkning pr. 01.12., hvilke områder i Danmark, der er forebyggelsesområder. Gladsaxe Kommune og boligorganisationen drøfter snarest derefter konsekvenserne af den nye forebyggelsesliste for boligområdet.

De kommunalt fastsatte kriterier for boligorganisationens boligudlejning efter obligatoriske fleksible kriterier skal i henhold til almenboligloven revideres senest 4 år fra ikrafttrædelsestidspunktet 01.03.2022 på Gladsaxe Kommunes initiativ og efter forudgående høring af boligorganisationen.

**Gladsaxe Kommune, den 01.03.2022**

---

Stine Klamer Høj  
Leder af Ydelse og Administration  
Social- og Sundhedsforvaltningen

## **Bilag 1 - Fortolkning og dokumentationskrav til obligatoriske kriterier:**

### **Beskæftigelse**

*Udlejningskriterium:*

Boligsøgende med fast arbejdsmarkedstilknytning.

*Fortolkning og krav til dokumentation:*

- Enlige boligsøgende skal have lønnet fuldtidsbeskæftigelse på 31 timer om ugen.
- Par skal have lønnet beskæftigelse ved enten 1) fuldtidsbeskæftigelse på 31 timer om ugen for én person, eller 2) beskæftigelse på min. 25 timer ugentligt pr. person.
- Dokumenteres ved kopi af ansættelseskontrakt, lønsedler eller lignende.

Kravet til timetal gælder uanset ansættelsesområde og branchenorm i øvrigt, og fastsat under hensyn til behovet for øget tilknytning til arbejdsmarkedet i forebyggelsesområdet. Beskæftigelse på 31 timer ugentligt giver mulighed for fuldtidsforsikring i A-kasse, der øger sikkerheden for lejers indkomstgrundlag.

Ved "par" forstås ægtefæller og hermed sidestillede personer. Omfattet af begrebet er således også papirløse samlivsforhold, der kan dokumentere en varighed af mere end ét år.

### **Uddannelse**

*Udlejningskriterium:*

Boligsøgende under uddannelse.

*Fortolkning og krav til dokumentation:*

- Boligsøgende optaget på en fuldtidsuddannelse, der enten berettiger til SU eller til løn under uddannelsen.
- Dokumenteres ved fremlæggelse af studiekort/uddannelsesaftale (lærekontrakt) og evt. en skriftlig redegørelse for, hvor undervisningen foregår. Redegørelsen skal være påtegnet af uddannelsesinstitutionen.
- Dokumenteres ved tilsagn om SU, udbetaling af SU, uddannelseskontrakt med løn eller udbetaling af løn under uddannelse.

### **Indkomst:**

*Udlejningskriterium:*

Boligsøgende med årlig bruttoindkomst på mindst 300.000 kr. for enlige og mindst 600.000 kr. for par (mindst 300.000 kr. hver).

*Fortolkning og krav til dokumentation:*

- Indtægt ved lønarbejde dokumenteres ved ansættelsesaftale og lønsedler.
- Boligsøgende uden fast timelønnet arbejde (eks. selvstændige, pensionister mv.) kan dokumentere indtægt via årsskatteopgørelser eller anden relevant dokumentation for fast indkomst.

Ved "par" forstås ægtefæller og hermed sidestillede personer. Omfattet af begrebet er således også papirløse samlivsforhold, der kan dokumentere en varighed af mere end ét år.

Selvstændige erhvervsdrivende dokumenterer indkomstkrevet ved forelæggelse af dokumentation for ejerskab ved CVR/SE-registrering og omsætning i seneste regnskabsår. Af regnskabet skal fremgå et overskud svarende til dokumentation for indkomstkrevet.

## Seniorer

### *Udlejningskriterium:*

Personer fyldt 65 år, der samtidig frigiver en anden bolig i Gladsaxe Kommune.

### *Fortolkning og krav til dokumentation:*

- Dokumentation for fyldt 65 år.
- Personen/familien skal have fast bopæl i Gladsaxe.
- Dokumenteres ved fremlæggelse af sygesikringsbevis, bopælsattest eller lignende.

Målgruppen er par og enlige, der ønsker at tilpasse deres bolig til ændrede behov ved en senior-tilværelse. Målet er at give kommunens borgere mulighed for at blive boende i kommunen, når deres behov ændrer sig.

Ved "par" forstås ægtefæller og hermed sidestillede personer. Omfattet af begrebet er således også papirløse samlivsforhold, der kan dokumentere en varighed af mere end ét år.

## Kombination af kriterier for boligsøgende par

For boligsøgende par gælder det, at begge parter skal opfylde mindst ét af de obligatoriske kriterier.

Der er ikke krav om, at parret opfylder samme kriterier, og kriterierne kan derfor kombineres.

*Eksempel:* Et par, hvor den ene er i beskæftigelse af mindst 31 timer og den anden under SU-berettiget uddannelse/lønnet uddannelse vil opfylde betingelserne for boliganvisning.

Af hensyn til formålet med de obligatoriske anvisningskriterier skal begge dog altid opfylde de fastsatte kriterier.

*Eksempel:* Et par, hvor den ene er i beskæftigelse af mindst 31 timer og den anden *ikke* er i beskæftigelse af mindst 25 timer ugentligt, *ikke* under SU-berettiget uddannelse/lønnet-uddannelse eller *ikke* har indkomst på over 300.000 kr., vil ikke opfylde betingelserne. Et par, hvor den ene er under en SU-berettiget uddannelse og den anden *ikke* er i beskæftigelse af mindst 31 timer ugentligt, *ikke* under SU-berettiget uddannelse/lønnet-uddannelse eller *ikke* har indkomst på over 300.000 kr., vil heller ikke opfylde betingelserne.