

Fælles fleksibel udlejningsaftale i Høje Gladsaxe og Punkthuset

- gældende for udlejning af boliger i Høje Gladsaxe og Punkthuset.

I henhold til §§ 59 og 60 i lov om almene boliger samt støttede boliger m.v. indgås følgende aftale om fleksibel udlejning mellem:

Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe
Boligforeningen 3B
Boligforeningen AAB
FSB Gladsaxe
Lejerbo, Gladsaxe

og

Gladsaxe Kommune

1. Formål

Boligorganisationerne i Høje Gladsaxe og Gladsaxe Kommune indgik i forbindelse med den bolig-sociale helhedsplan gældende for 2013-2016 en fælles fleksibel udlejningsaftale i Høje Gladsaxe og Punkthuset med det formål bl.a. at skabe et mere attraktivt boligområde med en bedre social balance.

Boligorganisationerne og Gladsaxe Kommune anser fleksibel udlejning som et vigtigt middel til at fremme og opfylde dette formål, og den nye boligsocial helhedsplan for Høje Gladsaxe gældende for 2017-2020 suppleres derfor fortsat af en fælles fleksibel udlejningsaftale.

Udlejningsaftalen har til formål at bidrage til en styrket beboersammensætning i Høje Gladsaxe, og målet skal opnås dels ved, at de beboere som bor i Høje Gladsaxe får nye kompetencer og muligheder, dels ved, at nye ressourcestærke beboere tiltrækkes.

2. Boliganvisning til afdelingerne i Høje Gladsaxe og Punkthuset

- 85 % af boligerne i området udlejes efter reglerne i § 60 i lov om almene boliger om fleksibel udlejning, jfr. denne aftales pkt. 3 og 4.
- 15 % af boligerne i området udlejes efter kommunens anvisning, jfr. § 59 i lov om almene boliger og denne aftales pkt. 5.

Fordelingen af udlejningerne ("Udlejningshjulet") fremgår af bilag 1.

3. Fleksible udlejningskriterier

Boligorganisationerne udlejer 85 % af de ledige boliger i afdelingerne efter særlige fleksible udlejningskriterier.

De fleksible udlejningskriterier omfatter i prioriteret rækkefølge:

1. Personer med tilknytning til arbejdsmarkedet – 80 %
2. Studerende – 10 %
3. Seniorer i Gladsaxe Kommune – 10 %

Tilknytning til arbejdsmarkedet. For enlige gælder et krav om fuldtidsbeskæftigelse på 37 timer om ugen for den boligsøgende og for par gælder et krav om enten 1) fuldtidsbeskæftigelse på 37 timer om ugen for én person, eller 2) beskæftigelse på min. 25 timer ugentligt pr. person.

Beskæftigelsen skal have haft en varighed på mindst 6 måneder forud for anvisningstidspunktet. Boligorganisationerne kan undtage fra kravet om 6 måneders varighed for nyuddannede (max. 6 måneder fra afsluttet uddannelse) ansøgere i beskæftigelse.

Studerende. For boligsøgende under uddannelse gives fortrinsret til afdelingernes boliger.

Seniorer. Personer fyldt 55 år, der i tide fraflytter en bolig i Gladsaxe Kommune for at få en mere passende bolig, gives fortrinsret til afdelingernes ledige boliger.

Tildeling af bolig. Opfylder ingen ansøger det anvendte kriterium tildeles boligen til den næste ansøger, der opfylder det næste kriterium.

I det tilfælde ingen boligsøgende på den fleksible venteliste opfylder kriterierne, overgår den ledige bolig til kommunal anvisning efter pkt. 5.

Inden kommunen anviser en ledig bolig, som boligorganisationen ikke kan udleje efter de fleksible kriterier, skal kommunen undersøge, om de øvrige boligorganisationer har lejere, der opfylder de fleksible kriterier og ønsker den pågældende bolig. Kommunen skal senest 7 dage fra tidspunktet for varsling om overgang til kommunal anvisning rette henvendelse til de øvrige boligorganisationer.

De øvrige boligorganisationer skal senest 7 dage fra kommunens høring orientere kommunen om, hvorvidt de kan tilbyde en lejer, der kan anvises af kommunen til den ledige bolig. Opfylder ingen lejere kriterierne eller ønsker ingen boligsøgende den pågældende bolig, overgår den ledige bolig til kommunal anvisning efter pkt. 5.

Til fortolkning af de fleksible kriterier og dokumentation for opfyldelsen af disse henvises til bilag 2. Høringsproces ved overgang til kommunal anvisning er illustreret i bilag 3.

4. Særlige fortrinsrettigheder

Boligorganisationernes udlejning af 85 % af de ledige boliger i afdelingerne kan ske med forrang for udlejning:

- Beboere internt i afdelingen
(oprykningsventelisten i den enkelte boligafdeling i Høje Gladsaxe)

5. Kommunal anvisning

Kommunen anviser 15 % af de ledige boliger i afdelingerne til løsning af kommunens boligsociale opgaver, samt yderligere de ledige boliger, der overgår til kommunal anvisning efter pkt. 3.

Under hensyn til en samlet påvirkning af den sociale balance i afdelingerne forpligter kommunen sig til, at 12,5 % af de kommunale anvisninger følger kriterierne for fleksibel udlejning i pkt. 3.

De resterende 2,5 % af de kommunale anvisninger skal i videst muligt omfang følge kriterierne for fleksibel udlejning, men reserveres i øvrigt til løsning af særlige boligsociale situationer, hvor det vil være åbenbart urimeligt at fastholde de aftalte kriterier. Kommunal anvisning i disse tilfælde forudsætter, at anvisningen ikke strider mod formålet med den fælles fleksible udlejningsaftale, og at den boligorganisation, hvor lejemålet er beliggende, høres forud for kommunens beslutning om anvisning.

Kommunen forpligter sig til ikke at returnere en bolig til boligorganisationerne, når boligen er overgivet til kommunal anvisning. Kommunen hæfter for leje mv. i henhold til lov om almene boliger § 59, stk. 1, 3. og 4. pkt.

Overgangen af ledige boliger fra boligorganisationerne til kommunal anvisning skal ske med mindst 14 dages varsel.

I det omfang der er indgået eller indgås særftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation om, at afdelingen stiller specifikke boliger til rådighed for kommunen, er disse boliger ikke omfattet af denne aftale.

6. Aftalens løbetid

Aftalen er knyttet til helhedsplan 2017-2020 for Høje Gladsaxe og gælder derfor fra aftalens underskrift og indtil 31. december 2020.

Kommunen kan opsigte aftalen med 6 måneders varsel, som følge af de udvidede forpligtelser til kommunal anvisning af ledige boliger, der ikke kan lejes ud af boligorganisationerne efter aftalens fleksible kriterier. Opsigelse kan først ske efter anmodning om evalueringsmøde efter pkt. 7 er fremsat.

Senest 1. november 2018 indkalder kommunen til drøftelse af ny aftale om fleksibel anvisning i Høje Gladsaxe og Punkthuset. Er der ved aftalens udløb ikke vedtaget en ny aftale, fortsætter denne aftale indtil én af parterne opsiger aftalen med 6 måneders varsel.

7. Evaluering og opfølgning

Gladsaxe Kommune udarbejder årligt en evaluering, der har fokus på brugen af fleksibel udlejning i henhold til aftalen og udviklingen i beboersammensætningen.

Til brug for evalueringen indhenter Gladsaxe Kommune oplysninger hos boligorganisationerne om antallet af udlejninger i det forgangne år, herunder efter hvilke kriterier boligerne er lejet ud. Som en del af evalueringen redegør boligorganisationerne for årsagen til, hvis en eller flere boliger ikke er blevet udlejet efter de fleksible kriterier i pkt. 3.

Boligorganisationerne kontakter kommunen løbende såfremt, udlejningsvanskeligheder opstår på grund af de fleksible kriterier.

På grundlag af boligorganisationernes indberetninger om udlejning og boligsociale nøgletal fra Danmarks Statistik om beboersammensætning udarbejder kommunen årlige nøgletal til brug for evaluering af opfyldelsen af udlejningsaftalens formål.

Efter evalueringens udarbejdelse indkalder Gladsaxe Kommune én gang årligt boligorganisationernes administration til en drøftelse og evt. tilpasning af aftalen, eller efter anmodning af enten kommunen eller én af boligorganisationerne.

Første evaluering efter denne aftale forventes klar i efteråret 2018.

8. Underskrifter

For Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, den

15/17



Ryno Scheil
Formand



Finn Sørensen
Næstformand



Jesper Loose Smith
direktør

Boligforeningen 3B, den



Morten Boje
Administrerende direktør
Boligforeningen 3 B
Havneholmen 21
1561 København V

boligforeningen 3 B

Havneholmen 21
1561 København V / www.3b.dk
Tlf. 70 20 76 00 / mail 3b@3b.dk
CVR 31 39 44 14

Boligforeningen AAB, den



Bent Haupt Jensen



Christian Høgsbro

FSB Gladsaxe, den



FA09
Stationsparken 24, 2. th.
2600 Glostrup



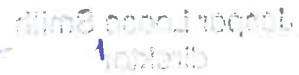
26/2-18
Lejerbo, Gladsaxe, den



7/6 2017
For Gladsaxe Kommune, den



















BILAG 1

Fordeling af udlejninger – ”Udlejningshjulet”

Ved anvisning af boliger udmøntes den procentmæssige fordeling efter aftalens pkt. 2 på følgende vis:

1. Fleksibel udlejning - arbejde
2. Fleksibel udlejning - arbejde
3. Fleksibel udlejning - arbejde
4. Fleksibel udlejning - arbejde
5. Fleksibel udlejning - arbejde
6. Fleksibel udlejning - arbejde
7. Fleksibel udlejning - arbejde
8. Fleksibel udlejning - arbejde
9. Fleksibel udlejning - studerende
10. Fleksibel udlejning - seniorer
11. Gladsaxe Kommune
12. Gladsaxe Kommune
13. Etc.

BILAG 2

Definitioner i den fælles fleksibel udlejningsaftale

Fortolkning af kriterier:

Med henblik på at fastholde en ensartet udlejningspraksis på tværs af boligorganisationerne er der udarbejdet nedenstående "standardkriterier" til brug for anvisninger efter de fleksible udlejningskriterier.

Arbejdsmarkedstilknytning – 1. målgruppe:

Formålet er at opnå en mere alsidig beboersammensætning. Arbejdsmarkedskriteriet kan på den ene side tiltrække ressourcestærke personer fra andre kommuner og på den anden side fastholde ressourcestærke borgere i kommunen, som har en bolig, der ikke opfylder husstandens aktuelle behov.

Opfylder flere ansøgere betingelsen om fast arbejde, prioriteres den ansøger, der har højest anciennitet på ventelisten.

Udlejningskriterium:

Boligsøgende med fast arbejdsmarkedstilknytning.

Fortolkning og krav til dokumentation:

- Enlige boligsøgende skal have fuldtidsbeskæftigelse på 37 timer om ugen.
- Par skal have beskæftigelse ved enten 1) fuldtidsbeskæftigelse på 37 timer om ugen for én person, eller 2) beskæftigelse på min. 25 timer ugentligt pr. person.
- Beskæftigelsen skal have haft en varighed af mindst 6 måneder forud for anvisningstidspunktet.
- Fast stilling med offentligt tilskud, f.eks. fleksjob, sidestilles med andet arbejde. Spørgsmålet om, hvorvidt beskæftigelsen har et omfang på 37 timer om ugen, vurderes ud fra fleksaftalens pålydende, altså det antal timer vedkommende er ansat og ikke det antal timer vedkommende arbejder hos arbejdsgiveren.
- Dokumenteres ved kopi af ansættelseskontrakt og lønsedler.

Boligsøgende skal opfylde kravet til fuldtidsbeskæftigelse på deres overenskomstområde. Er der i en overenskomst fastsat højere eller lavere timetal, følges disse i vurderingen af arbejdsmarkedstilknytningen. Såfremt den boligsøgende ikke er omfattet af en overenskomst, gælder kravet om 37 timers ugentligt arbejde.

Som fuldtidsbeskæftigede anses desuden boligsøgende, hvis beskæftigelse, trods lavere timetal end 37 timer, kan sidestilles med andre normal- eller fuldtidsbeskæftigede i den pågældende branche. Dette vil eksempelvis være tilfældet indenfor fag med natarbejde, skifteholdsarbejde o.lign., hvor timetallet typisk reduceres pga. løntillæg.

Kravet for 6 måneders forudgående beskæftigelse kan fraviges for nyuddannede boligsøgende, der i øvrigt opfylder beskæftigelseskravet.

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

Selvstændige erhvervsdrivende skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering samt omsætning i seneste regnskabsår. Af regnskabet skal fremgå et overskud svarende til dokumentation for fuldtidsbeskæftigelse.

Under uddannelse – 2. målgruppe

Flere under uddannelse forventes at kunne have en positiv indflydelse på det sociale liv i boligafdelingerne. Af den grund gives yderligere adgang for boligsøgende under uddannelse, idet de sjældent vil have haft mulighed for at opnå anciennitet på boligorganisationernes venteliste.

Udlejningskriterium:

Boligsøgende under uddannelse.

Fortolkning og krav til dokumentation:

- Boligsøgende under fuldtidsuddannelse.
- Dokumenteres ved fremlæggelse af studiekort/uddannelsesaftale (lærekontrakt) og dokumentation fra uddannelsesinstitutionen, at den boligsøgende er studieaktiv.

Seniorer over 55 år – 3. målgruppe

Målgruppen er par og enlige, der har nået den alder, hvor børnene typisk er flyttet hjemmefra. Målet er at give kommunens borgere mulighed for at blive boende i kommunen, når deres bolig-behov ændrer sig.

Udlejningskriterium:

Boligsøgende seniorer i Gladsaxe Kommune over 55 år, der i tide ønsker at flytte til en mere passende bolig.

Fortolkning og krav til dokumentation:

- Ét af husstandens medlemmer er fyldt 55 år.
- Personen/familien skal have fast bopæl i Gladsaxe Kommune.
- Dokumenteres ved fremlæggelse af sygesikringsbevis og bopælsattest.

BILAG 3

Proces for overgang af boliger til kommunal anvisning

Overgang af anvisning fra fleksibel udlejning til kommunal anvisning sker efter aftalens pkt. 3 og 5. Kommunens anvisningsret udgør normalt 15 % af udlejningerne i Høje Gladsaxe, og kommunen overtager ledige lejemål med minimum 14 dages varsel.

Hvor en bolig ikke kan udlejes af en boligorganisation efter de fleksible kriterier overgår boligen til kommunal anvisning efter aftalens pkt. 3, der indebærer følgende tidslinje for parterne: Boligorganisation		Orientering om ledig bolig sendes til kommunen
Kommune		Modtagelse af orientering
Modtagelse + 7 dage	Kommune	Frist for høring af øvrige boligorganisationer
Boligorganisation		Modtagelse af høring
Modtagelse + 7 dage	Boligorganisation	Frist for svar til kommunen
Kommune		Anvisning af boligen enten til en boligsøgende i de øvrige boligorganisationer eller en boligsøgende fra kommunen.