Aftale om fleksibel udlejning og anvisning af boliger i Høje Gladsaxe

I henhold til §§ 59 og 60 i lov om almene boliger mv. indgås følgende aftale om fleksibel udlejning og kommunal anvisning mellem

Gladsaxe Kommune

og

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

1. Formål

Denne aftale fastsætter udlejnings- og anvisningskriterier for udlejningen af boliger i alle boligafdelinger beliggende i Høje Gladsaxe.

Udlejningsaftalen for Høje Gladsaxe er en del af den fælles rammeaftale for anvisning af almene boliger i Gladsaxe Kommune, og har til formål at bidrage til en social bæredygtig beboersammensætning i de almene boligafdelinger i området.

Udlejningsreglerne i området afhænger af rammeaftalens kategorisering af boligområdet som rød, herunder lyserød, gul eller grøn baseret på den beboerdemografiske udvikling og boligdata.

Afdelingernes kategorisering:

Boligorganisation	Rød	Gul	Grøn	Beskæftigelse	Uddannelse	Indkomst	Seniorer
ABG		x		X	x	X	x
FSB		x		X	x	X	x
3B		x		X	x	X	x
AAB		x		X	x	X	x
Lejerbo		x		X	x	X	x
Samlet		x		X	x	x	x

Skemaet viser afdelingernes placering i farvekategori og de fleksible udlejningskriterier afdelingen omfattes af.

Røde afdelinger:
De røde boligafdelinger omfatter boligafdelinger, som opfylder kriterieværdierne i parallelsamfundsreglerne, men hvor størrelsen på boligområdet medfører, at afdelingen ikke er omfattet af regeringens udpegning (benævnt lyserøde afdelinger i rammeaftalen)

Gule afdelinger:
De gule boligafdelinger er boligområder, 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.

Grønne boligområder:
De grønne boligafdelinger er alle øvrige boligafdelinger, som hverken kategoriseres som røde eller gule.

Aftalens indhold:

- Udlejnings- og anvisningsregler for gule boligafdelinger – afsnit 2
- Generelle bestemmelser om fortrinsrettigheder – afsnit 3
- Løbetid og opsigelse – afsnit 4
- Underskrifter – afsnit 5

2. Gule boligafdelinger - anvisning af boliger

Boliger omfattet af aftalens afsnit 2 udlejes på følgende vis:

- 80 %: Fleksibel udlejning
- 20 %: Kommunal anvisning

Fordeling af udlejninger ("Udlejningshjulet") fremgår af bilag a.

2.1. Fleksible udlejningskriterier

Boligorganisationens udlejning af ledige almene familieboliger omfattet af afsnit 2 skal i boligafdelinger omfattet af aftalen ske på baggrund af følgende 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:*
  Boligsøgende som er på aldersbetinget pension eller fyldt 65 år, som fraflytter en bolig i kommunen eller som flytter til kommunen for at bo tættere på nær familie bosat i Gladsaxe Kommune.

Boligsøgende skal som minimum opfylde ét af ovenstående kriterier.

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

Til fortolkning af udlejningskriterierne og dokumentation for opfyldelsen af disse henvises til bilag b.

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

2.2. 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 anvisning fastsættes ved denne aftale til 20 % for boligafdelinger omfattet afsnit 2.

Den kommunale boliganvisning til almene familieboliger i de berørte boligafdelinger skal ske på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, som den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet.

Kommunen og boligorganisationen har aftalt, at en ledig bolig omfattet af kommunal anvisning anvises af boligorganisationen via intern oprykningsret (pkt. 2.3) til en nuværende lejer, der samtidig afgiver en bolig i samme boligafdeling, hvis det på grund af tilgængelighed er nødvendigt for, at lejeren fortsat kan forblive bosat i afdelingen. Kommunen modtager da den næste ledige bolig til kommunal boliganvisning.

2.3. Øvrige fortrinsrettigheder

Det er mellem kommunen og boligorganisationen aftalt, at den fleksible boligudlejning af boliger omfattet af afsnit 2 går forud for almenboliglovens øvrige anvisningsregler.

Ventelisteudlejning, eksisterende fleksible udlejningsaftaler og andre fortrinsrettigheder bortfalder/suspenderes således i den periode, hvor boliganvisning efter denne aftale er gældende med følgende undtagelser:

- Den interne oprykningsret bevares for nuværende lejere i boligorganisationen med krav om opfyldelse af de fastsatte udlejningskriterier gældende for de berørte boligafdelinger (intern oprykningsret mellem boligafdelinger).

- De fastsatte udlejningskriterier gælder ikke ved brug af intern oprykningsret for nuværende lejere, der samtidig afgiver en bolig i samme boligafdeling (intern oprykningsret i en boligafdeling).

2.4. Andre udlejningsregler

Andre særlige udlejningsregler/-aftaler gældende for hele boligorganisationen eller de berørte boligafdelinger ophæves ikke med aftalen, eks. fastsatte anvisningskriterier for bofællesskaber eller udvidet kommunal boligsocial anvisning til særlige formål (flygtningeboligaftaler mm.).

3. Generelle bestemmelser om fortrinsrettigheder

Fleksible udlejningsaftaler kan påvirke de sædvanlige fortrinsrettigheder gældende for ventelisteudlejning. Det er i den forbindelse aftalt:

- at husstande med ét eller flere børn i Boligforeningen 3B og Boligforeningen AAB har fortrinsret til boliger med *tre* eller flere beboelsesrum.
- at husstande med ét eller flere børn i Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe og FSB Gladsaxe har fortrinsret til boliger med *fire* eller flere beboelsesrum
- Fortrinsretten for boligsøgende med børn er i alle boligorganisationer betinget af, at den boligsøgende i øvrigt opfylder de vilkår, som gælder for udlejning i boligafdelingen.
- at intern oprykningsret aftalt for boliger omfattet af fleksibel udlejning ikke er omfattet af den sædvanlige begrænsning af intern oprykningsret ved ventelisteudlejning (udlejningsbekendtgørelsens §1, stk. 7 og §7). Det betyder, at intern oprykningsret gælder for hver ledig bolig omfattet af fleksibel udlejning.

4. Løbetid og opsigelse

Aftalen træder i kraft pr. 1. maj 2025 og gælder for udlejning af almene boliger i de berørte afdelinger i 4 år.

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

Opsiges aftalen af én boligorganisation bortfalder alene aftalen for så vidt angår den pågældende boligorganisation fra opsigelsens ikrafttrædelsestidspunkt.

Aftalen er i øvrigt underlagt vilkårene i Rammeaftale for anvisning af almene boliger i Gladsaxe Kommune og evalueres årligt. Aftalen kan i forbindelse med den årlige evaluering ændres eller bringes til ophør ved aftale mellem parterne.

5. Underskrifter

Aftalen tiltrædes og underskrives af parterne på separate underskriftsblade:

Boligforeningen 3B, den 20/3-2025

FSB Gladsaxe, den 25. marts 2025

Formand

Bestyrelsesmedlem

Direktør

Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, den 27/3 2025

Ryno Scheil	Flemming Larsen	Jesper Loose Smith
Organisationsbestyrelsesformand	Organisationsbestyrelsesmedlem	Direktør

Fleksibel udlejnings- og anvisningsaftale mellem boligselskaberne i Høje Gladsaxe og Gladsaxe Kommune.
Aftaleudkast fremsendt pr. 11. marts 2025 af Ditte Reinstrup Bihlet kl. 12.34.

Ovenstående aftale tiltrædes hermed:

Lejerbo Gladsaxe, den 24/3 2025

Næstformand Nanny Bisp

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Peter Tholstorf Basland
Udlejer
På vegne af: Boligforeningen AAB
Serienummer: 6ba85886-9967-4e03-8f56-adc765cb6b18
IP: 152.115.xxx.xxx
2025-05-02 07:37:24 UTC

Mit ID

Charles Erik Wulff Thomassen
Boligforeningen AAB CVR: 31428815
Udlejer
På vegne af: Boligforeningen AAB
Serienummer: 351bf691-dfac-4b3b-a98b-6464f49b61cd
IP: 20.234.xxx.xxx
2025-05-05 12:05:14 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 8U74G-PIUQB-K2GZ0-72TSM-265X7-NP3EH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Gladsaxe Kommune, den 21/5 - 2025

Trine Græse

Borgmester

Ulrich Schmidt-Hansen

Kommunaldirektør

Bilag A - Udlejningshjul

Udlejningshjul for gule afdelinger:

Fleksibel udlejning/kom. anvisning *80 / 20*
1. Fleksibel udlejning
2. Fleksibel udlejning
3. Fleksibel udlejning
4. Fleksibel udlejning
5. Gladsaxe Kommune
6. Fleksibel udlejning
7. Fleksibel udlejning
8. Fleksibel udlejning
9. Fleksibel udlejning
10. Gladsaxe Kommune
11. Fleksibel udlejning
12. Fleksibel udlejning
13. Fleksibel udlejning
14. Fleksibel udlejning
15. Gladsaxe Kommune
16. Fleksibel udlejning
17. Fleksibel udlejning
18. Fleksibel udlejning
19. Fleksibel udlejning
20. Gladsaxe Kommune
21. Fleksibel udlejning
22. Fleksibel udlejning
23. Fleksibel udlejning
24. Fleksibel udlejning
25. Gladsaxe Kommune
26. Fleksibel udlejning
27. etc.

Bilag B - Fortolkning og dokumentationskrav til udlejningskriterier:

Beskæftigelse:

Udlejningskriterie:
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.
- Beskæftigelsen skal have haft en varighed af mindst 3 måneder forud for anvisningstidspunktet. Fast stilling med offentligt tilskud, f.eks. fleksjob, sidestilles med andet arbejde.
- 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.

Krav til 3 måneders forudgående beskæftigelse kan fraviges for nyuddannede boligsøgende, der i øvrigt opfylder beskæftigelseskravet.

Ved "par" forstås ægtefæller og hermed sidestillede personer.

Uddannelse:

Udlejningskriterie:
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:

Udlejningskriterie:
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, f.eks. for de sidste 3 måneder forud for anvisningstidspunktet.
- 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.

Selvstændige erhvervsdrivende dokumenterer indkomstkravet 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 indkomstkravet.

Seniorer:

Udlejningskriterie:
Personer på aldersbetinget pension eller fyldt 65 år, der enten frigiver en anden bolig i Gladsaxe Kommune eller som flytter tættere på nær familie, der allerede er bosat i Gladsaxe Kommune.

Fortolkning og krav til dokumentation:

- Dokumentation for fyldt 65 år eller modtagelsen af aldersbetinget pension.
- Den boligsøgende eller dennes husstand skal have fast bopæl i Gladsaxe, som frigives ved fraflytningen.
- Ved nær familie forstås personer i lige op- og nedadgående linje fra den boligsøgende, dvs. forældre, børn eller børnebørn samt yderlige generationsled.
- Dokumenteres ved fremlæggelse af sygesikringsbevis, bopælsattest eller lignende.

Målgruppen er par og enlige, der ønsker at tilpasse deres bolig til ændrede behov ved en seniortilværelse. Målet er at give kommunens borgere mulighed for at blive boende i kommunen, når deres behov ændrer sig, og skabe mulighed for at flytte nærmere på sine nære familie, der allerede bor i Gladsaxe Kommune.

Ved "par" forstås ægtefæller og hermed sidestillede personer.

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.