



**Holbæk  
Kommune**

# RAMMEAFTALE UDLEJNING AF ALMENE BOLIGER

RAMMEAFTALE MELLEM  
HOLBÆK KOMMUNE  
OG DE ALMENE BOLIGORGANISATIONER  
OM ANVISNING OG UDLEJNING AF  
ALMENE FAMILIEBOLIGER



**BOLIG  
SELSKABET  
SJÆLLAND**



**dfb**

dit foretrukne boligselskab

*Holbæk Boligselskab*



**boliger tæt på dig**

**BL**

DANMARKS ALMENE BOLIGER

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1. FORMÅL	3
2. ANTALLET AF ALMENE FAMILIEBOLIGER	3
3. RAMMER FOR UDLEJNING OG ANVINSING AF ALMENE FAMILIEBOLIGER	4
4. KRITERIER FOR FLEKSIBLE UDLEJNING	5
5. DEN KOMMUNALE INDSATS OG KERNEDRIFT I ALMENE BOLIGOMRÅDER	5
6. BOLIGFORUM	6
7. ETABLERING AF NYE BOLIGER	6
8. AFTALENS IKRATTRÆDEN OG LØBETID	6
PARTERNES UNDERSKRIFTER	7
9. OVERSIGT OVER BILAG	8
BILAG 1: NØGLETAL	8
BILAG 2: KRITERIER FOR ANVISNING TIL 132 SÆRLIGT TILGÆNGLIGHEDSENGENDE BOLIGER SOM HOLBÆK KOMMUNE HAR 100 % ANVISNINGSRET TIL	8
BILAG 3: DE SKÆRPEDE OMVENDTE KRITERIER	8
BILAG 4: STANDARDKRITERIER I HOLBÆK KOMMUNE FOR FLEKSIBEL UDLEJNING EFTER ALMENBOLIGLOVENS § 60, STK. 1	9
BILAG 5: MEDLEMMER AF BOLIGFORUM	11

Holbæk Kommune og de almene boligorganisationer aftaler følgende rammer for udlejning og anvisning af almene boliger i perioden 2020-2023.

Følgende boligorganisationer har boligafdelinger i Holbæk Kommune:

Boligselskabet Alliken  
Boligselskabet Sjælland  
Byggeforeningen af 1933  
Danske Funktionærers Boligselskab  
Holbæk Boligselskab  
Lejerbo Holbæk  
Vestsjællands Almene Boligselskab

## 1. Formål

Aftalen er en samlet aftale mellem Holbæk Kommune og boligorganisationerne i kommunen jævnfør Almenboliglovens §§ 59 og 60.

De individuelle aftaler, som boligorganisationerne indgår med kommunen vedrørende de enkelte boligafdelinger, skal holdes inden for de overordnede rammer, som denne aftale fastlægger, og skal sikre opfyldelsen af aftalens mål. Det samme er gældende for fremtidigt nybyggeri, at det understøtter aftalens formål.

Det overordnede formål med aftalen er at sikre en bred beboersammensætning med social og økonomisk sammenhængskraft i de almene boligområder i Holbæk Kommune gennem samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen.

Aftalen afbalancerer tre målsætninger:

- At kommunen opnår relevant udnyttelse af anvisningsretten jf. § 59, stk. 1 og 2, så borgere med et akut boligsocialt behov kan få et tilbud om bolig inden for rimelig tid, samt at kommunen kan understøtte en økonomisk og socialt balanceret udvikling i de almene boligområder.
- At der fortsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister, jf. § 60.
- At sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i de almene boligområder ved at anvende særlige kriterier til ansøgere på boligorganisationernes ventelister, som opfylder de fleksible udlejningskriterier, se bilag 4.

Ved indgangen til 2019 var to af kommunens boligområder på ministeriets liste over udsatte områder. De to boligområder er "hård ghetto", Agervang, Engvang og Havevang, og omfattet af Folketingets vedtagne indsats mod parallelsamfund. Der er udarbejdet en udviklingsplan. Målet er, at ingen af kommunens boligområder opfylder kriterierne for at indgå på listen over udsatte boligområder.

## 2. Antallet af almene familieboliger

I kommunen var der ultimo 2018 6.064 familieboliger, som er omfattet af denne aftale.



Den gennemsnitlige fraflytning af almene familieboliger er ca. 8 %. Fraflytningsprocenten varierer i Holbæk Kommunes byer og boligområder, og der henvises til bilag 1 ift. at give et retvisende billede af fraflytning og dermed ledige boliger.

I løbet af den 3-årige aftaleperiode (2020-2022) er der pr. 1.7.2019 godkendt yderligere 386 almene familieboliger. Det må forventes, at der i aftaleperioden yderligere godkendes et betydeligt antal almene familie- og ungdomsboliger, i tilknytning til eksisterende afdelinger eller som nye afdelinger. I det omfang der etableres nye afdelinger uden for Holbæk by opføres som minimum 30 boliger af hensyn til effektiv drift og at sikre et prisniveau, som boligsocialt anviste og unge under uddannelse kan betale.

Af de boliger Holbæk Kommune får tilbudt til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, returneres en meget stor andel af boligerne pga. af borgernes begrænsede betalingssevne i forhold til huslejeniveauet på den tilbudte bolig. Denne aftale har til formål at sikre et mere balanceret tilbud af boliger ift. kommunens behov.

Denne aftale omfatter derudover 132 særligt tilgængelighedsegne boliger som Holbæk Kommune har 100 % anvisningsret til, jf. kriterier i bilag 2.

### **3. Rammer for udlejning af og anvisning til familieboliger**

I *Lov om almene boliger, §59, stk. 1* er det fastsat, at kommunen har krav på at kunne anvis borgere i akut bolignød til 25% af de almene boliger.

Det følger samtidig af lovens §59, stk. 1 og 2, at kommunens anvisning af boliger skal ske på baggrund af en konkret vurdering af den boligsøgendes behov. For at opnå den mest hensigtsmæssige beboersammensætning kan det undtagelsesvist aftales, at bestemte afdelinger i en almen boligorganisation helt eller delvist skal undtages for kommunal bolig-anvisning.

Såfremt et uforudset behov for kommunal anvisning opstår, bringes dette op i Boligforum.

Det aftales mellem parterne, at den kommunale anvisning jfr. §59, stk. 1 som udgangspunkt foregår i samtlige boligafdelinger i boligorganisationerne, med mindre andet er aftalt. Ældre-/plejeboliger samt ungdomsboliger dog undtaget.

Desuden aftales disse særlige anvisningsregler jfr. §59, stk. 1 og 2:

Det aftales mellem parterne, at den kommunale anvisning jfr. §59, stk. 1 vilkår foregår på følgende vis, jf. fordelingsnøglen angivet i bilag 1:

Bilag 1 – Fordelingsnøglen tre kategorier:

- 0-35% - grøn:  
hver 3. ledige bolig tilbydes til kommunal anvisning efter § 59, stk.1

- 36-45% - gul:  
hver 6. ledige bolig tilbydes til kommunal anvisning efter § 59, stk.1
- 46+ - rød:  
friholdes for kommunal anvisning

I boligafdelinger i området Vang udlejes der efter de skærpede fleksible kriterier, og dette gælder også de borgere kommunen anviser til disse boligafdelinger. Dette sker jf. gældende lovgivning. Se bilag 3.

Procentfordelingen er et udtryk for andelen af 18-64-årige uden tilknytning til arbejdsmarkedet.

Det aftales mellem parterne, at den kommunale anvisning jfr. §59, stk. 2 foregår på følgende vis, jf. fordelingsnøglen angivet i bilag 1:

Bilag 1 – Fordelingsnøglen følgende tre kategorier:

- 0-35% - grøn:  
friholdes for kommunal anvisning
- 36-45% - gul:  
hver 6. ledige bolig tilbydes til kommunal anvisning efter §59, stk. 2

#### **4. Kriterier for fleksibel udlejning**

Mellem de almene boligorganisationer og kommunen kan der indgås individuelle fleksible udlejningsaftaler iht. *Lov om almene boliger* §60, for de boliger der ikke er omfattet af anvisningsretten. Kriterier og de individuelle aftaler oplyses på Holbæk Kommunens hjemmeside samt på den pågældende boligorganisations hjemmeside.

Det aftales individuelt mellem den pågældende boligorganisation og kommunen mellem parterne, at anvisning iht. §60 foregår med udgangspunkt i fordelingsnøglen tre kategorier, se bilag 1:

- 0-35% - grøn
- 36-45% - gul
- 46+ - rød

Standardkriterier i Holbæk Kommune for fleksibel udlejning efter Almenboliglovens §60, stk. 1 – se bilag 4.

#### **5. Den kommunale indsats og kernerdrift i almene boligområder**

Den kommunale indsats skal ses i sammenhæng med de to boligsociale helhedsplaner (2020-24). Der er aftalt en koordinering samt organisering i form af mødestruktur og deltagelse fra samtlige boligorganisationerne i Holbæk Kommune.

Denne aftale omfatter desuden en særlig kommunal indsats ift. kontinuerlig social indsats målrettet sårbare beboere og de øvrige beboere i alle kommunens almene boligområder. I et samarbejde mellem Holbæk Kommune og de almene boligorganisationer aftales vilkår for



opfølgning og støtte ligesom Holbæk Kommune stiller et beredskab til rådighed ift. at varetage forebyggelsesindsatser. Dette drøftes og udvikles løbende i Boligforum og med inddragelse af viden og erfaringer fra de boligsociale helhedsplaner.

## 6. Boligforum

Der etableres et Boligforum bestående af udvalgsformændene og forvaltninger samt repræsentanter fra Holbæk Kommunes boligorganisationers bestyrelser. Boligforum mødes mindst en gang årligt i aftaleperioden for at drøfte samarbejdet mellem Holbæk Kommune og boligorganisationerne, udlejningsaftalens udvikling, beboersammensætningen i boligområderne, de kommunale indsatser samt de boligsociale tiltag ift. at sikre, at ingen boligområder i Holbæk Kommune er på eller tæt på regeringens lister over udsatte boligområder fra 2023.

Der etableres en embedsmandsgruppe med relevant direktør, relevante fagmedarbejdere fra Holbæk Kommune, direktør/forretningsfører fra de almene administrations- og boligorganisationer. Embedsmandsgruppen mødes to gange årligt for at drøfte samarbejdet mellem Holbæk Kommune og boligorganisationerne, fælles udlejningsaftalens udvikling, de kommunale indsatser samt de boligsociale tiltag ift. at sikre, at ingen boligområder i Holbæk Kommune er på eller tæt på regeringens lister over udsatte boligområder fra 2023, samt for at forberede det årlige møde i Boligforum.

Ansvar for indkaldelse til møderne i de respektive grupper, påhviler Holbæk Kommune.

- ❖ Boligforum indkaldes én gang årligt i juni måned. Første gang dog senest seks måneder efter aftalens ikrafttræden.
- ❖ Embedsmandsgruppen indkaldes i marts og oktober i forbindelse med møder i samarbejdsforum vedrørende de boligsociale helhedsplaner.

Forud for møderne, anmodes boligorganisationerne om fremsendelse af dagsordenspunkter.

Bilag 1 opdateres en gang årligt / 3. kvartal.

Se bilag 5 - Medlemmer af Boligforum.

## 7. Etablering af nye boliger

I aftaleperioden udvikles en kommunal boligstrategi, der omfatter bl.a. de almene boliger i hele Holbæk Kommune. Udviklingsarbejdet forankres bl.a. med drøftelser i Boligforum.

Til at understøtte bosætningsstrategien samt denne aftale, afsætter Holbæk Kommune grundkapital til etablering af et antal almene familieboliger i aftaleperioden.

## 8. Aftalens ikrafttræden og løbetid

Denne aftale er gældende for perioden 01.07 2020 – 31.12 2023.

Alle tidligere udlejnings- og anvisningsaftaler genforhandles i forlængelse heraf og understøtter denne aftale. Aftalen skal offentliggøres på boligorganisationernes og kommunens hjemmesider.

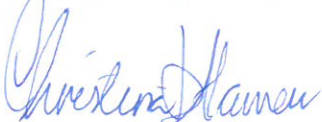
Der kan derfor efterfølgende aftales individuelle, fleksible udlejningsaftaler med hver enkelt boligorganisation, jf. § 60, - aftaler som understøtter formålet med denne aftale. Aftalen genforhandles inden ophørstidspunktet. Holbæk Kommune indkalder embedsmandgruppen i Boligforum for at igangsætte en genforhandling i forår 2023. Aftalen kan forlænges efter gensidig aftale.

I fald en ny lovgivning træder i kraft eller andre væsentlige forhold ændres, indkaldesaftaleparterne til en drøftelse af en eventuel genforhandling af denne aftale. Embedsmandsgruppen ajourfører løbende bilag efter behov.

Indeværende aftale kan opsiges af begge parter med seks måneders varsel.

Holbæk, den 22. juni 2020

**Holbæk Kommune**



Christina K. Hansen

**Boligselskabet Alliken**



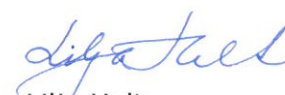
Maja Hansen

**Boligselskabet Sjælland**



Robert Gerken

**Byggeforeningen af 1933**



Lilja Helt

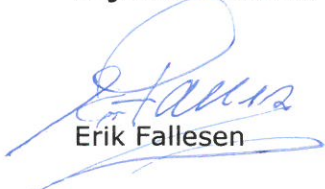
**Danske Funktionærers Boligselskab**



John Adelsten Andersen

**Holbæk Boligselskab**

**Lejerbo Holbæk**



Erik Fallesen

**Vestsjællands Almene Boligselskab**



Jens-Erik Akselbo

## Oversigt over bilag:

Bilag 1: Nøgletal

Bilag 2: Kriterier for anvisning til de 132 særligt tilgængelighedsegne-  
de boliger som Holbæk Kommune har 100 % anvisningsret til

Bilag 3: De skærpede omvendte kriterier

Bilag 4: Standardkriterier i Holbæk Kommune for fleksibel udlejning efter Almenboliglovens §60, stk. 1

Bilag 5: Medlemmer af Boligforum.

---

## Bilag 2: Kriterier for anvisning til de 132 særligt tilgængelighedseg- nede boliger som Holbæk Kommune har 100 % anvisningsret

Boligerne anvises til ældre som har fået afslag på at blive visiteret til en ældrebolig, men hvor det kan fremme deres trivsel og livsglæde, at få en mere egnet bolig end deres nuværende bolig.

Der er tale om mindre boliger i stueplan.

## Bilag 3: Skærpede fleksible kriterier

I udvalgte boligafdelinger udlejes efter skærpede fleksible kriterier, der spejler kriterierne for udpegning af udsatte boligområder. De skærpede kriterier skal opfyldes både af den på ventelisten opnoterede ansøger og af øvrige husstandsmedlemmer i den relevante aldersgruppe (kriterierne retter sig mod forskellige aldersgrupper, jf. nedenfor).

For at komme i betragtning til en bolig i disse områder, skal ansøger grundlæggende oplyse om husstandens medlemmer og alderssammensætning. Alder dokumenteres for hvert medlem af husstanden ved fremsendelse af kopi af pas – alternativt kopi af sundhedskort og anden billedlegitimation.

For at opnå boligtilbud skal ansøger yderligere dokumentere, at følgende betingelser er opfyldt:

1. Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen fra 18 år er enten i fast arbejde eller under uddannelse.

Ved afgørelsen af, om et husstandsmedlem er i fast arbejde eller under uddannelse, - se nedenstående fortolkningsbidrag og dokumentationskrav.

Dog gælder, at kravet til beskæftigelsesens omfang skærpes, så der stilles krav om fuldtidsbeskæftigelse (36,5 timer om ugen inkl. frokost) og midlertidige ansættelsesforhold godtages ikke.

2. Ingen husstandsmedlemmer i aldersgruppen 18 – 64 år er – eller har på noget tidspunkt indenfor de seneste to år været – offentligt forsørgede.



Ansøgeren og husstanden kan dog godt have modtaget SU, feriedagpenge, barsels dagpenge, sygedagpenge (fra beskæftigelse), fleks løntilskud, fleks ydelse eller efterløn.

Krav til dokumentation:

- Indtægtsgrundlag to år tilbage dokumenteres ved årsopgørelser og lønsedler.

3. Ingen husstandsmedlemmer er indenfor de seneste to år dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

Krav til dokumentation:

- Straffeattest fremlægges for medlemmer af husstanden, som er fyldt 15 år.

4. Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 30-59 år har en uddannelse over grundskoleniveau, der er taget eller godkendt i Danmark.

Krav til dokumentation:

- Eksamensbevis.
- Hvis uddannelsen er taget i et andet land, skal det tillige dokumenteres, at uddannelsen er godkendt i Danmark.

5. Alle husstandsmedlemmer i alderen 15-64, som har været skattepligtige i Danmark hele året og ikke er uddannelsessøgende, har en gennemsnitlig bruttoindkomst svarende til mindst 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen. Beløbet justeres årligt og udgør i 2019 gns. kr. 17.267 kr./ pr. måned. (376.740 kr. årligt i Regions Sjælland i 2019)

Krav til dokumentation:

- Lønsedler.

## **Bilag 4: Standardkriterier i Holbæk Kommune for fleksibel udlejning efter Almenboliglovens §60, stk. 1**

Som hovedregel udlejes almene boliger efter venteliste, hvor en ledig bolig bliver tilbudt til den boligsøgende, der har stået længst på ventelisten. Lovgivningen giver dog mulighed for, at man kan rykke længere frem på ventelisten, hvis man opfylder nogle særlige kriterier. Det kaldes fleksibel udlejning, og er et værktøj til at arbejde med at sikre en mere blandet beboersammensætning i den enkelte boligafdeling og -område.

A. *Boligsøgende med fast tilknytning til arbejdsmarkedet i mindst 25 timer om ugen – uanset arbejdspladsens beliggenhed – definition se nedenfor*

B. *Boligsøgende under uddannelse, når uddannelsesinstitutionen eller lærepladsen ligger i kommunen – definition se nedenfor.*

Derudover er følgende kriterier gældende i Holbæk Kommune:

C. *Boligsøgende med hjemmeboende børn under 18 år, der er ramt af skilsmisse – definition se nedenfor*

D. *Seniorer – definition se nedenfor*

E. *Salg af fast ejendom – definition se nedenfor*

Kriterierne er sidestillet, hvilket betyder, at den boligsøgende tildeles en bolig ud fra anciennitet.

*Gruppe A 1: Arbejdsmarkedstilknytning*

Kriteriet "arbejdsmarkedstilknytning" prioriterer personer, der har fast arbejde.

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.

*Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:*

- Den boligsøgende eller dennes ægtefælle eller samlever skal have fast arbejde
- Beskæftigelsen skal have et omfang af mindst 25 timer om ugen
- Dokumenteres ved kopi af ansættelseskontrakt og lønsedler for de seneste tre måneder. Ved nyansættelse forelægges ansættelseskontrakt. Arbejdet skal påbegyndes senest 2 måneder efter boligens overtagelsestidspunkt.
- Ved flexjob, dokumentation for kommunens bevilling af flexjob
- Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering, årsopgørelse fra seneste kalenderår samt forskudsopgørelse. Overskuddet skal sandsynliggøre, at huslejen kan betales.
- Beskæftigelseskravet er ikke opfyldt ved midlertidig ansættelse med løntilskud.

*Gruppe B: Uddannelsessøgende*

De almindelige ventelisteregler betyder, at relativt få får adgang til de almene boliger allerede fordi, de kun sjældent har haft mulighed for at stå på venteliste i mange år. Flere personer, som er i job eller under uddannelse, forventes at kunne have en positiv indflydelse på det sociale liv i boligafdelingerne.

Målgruppen er borgere, der er ved at gennemføre en kompetencegivende uddannelse.

*Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:*

- Den boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever, der er i gang med en uddannelse, der defineres som værende SU-berettigede kompetencegivende uddannelser, eller omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Uddannelsen skal være et SU-berettiget sammenhængende heltidsundervisningstilbud af minimum et års varighed.
- Dokumenteres ved fremlæggelse af dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning.
- Kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.

*Gruppe C: Skilsmisseramte med hjemmeboende børn under 18 år*

Målet er at tilgodese boligorganisationernes egne beboere, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudte parforhold har brug for en hurtig boliganvisning.

Boligorganisationernes beboere, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt parforhold har behov for en hurtig boliganvisning, kan gives fortrinsret til en bolig i indtil et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse.

*Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:*

- Skilsmisse/separation/samlivsophævelse: Personen skal have ansøgt om en bolig inden for et år for at komme i betragtning.
- Dokumentation i form af skilsmisse- eller separationspapirer eller bopælsattest for begge parter,

hvis parterne ikke var gift.

#### *Gruppe D: Seniorer*

Målet er at give kommunens borgere som er 60+, og som ønsker at flytte til en bolig, der er mere egnet som ramme for et liv som ældre.

#### *Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:*

Borgere hjemmehørende i Holbæk Kommune som er 60+ er på efterløn eller er folkepensionist

Dokumentation for modtagelse af efterløn eller folkepension

Dokumentation for alder og for at der forud for flytningen er bopæl i Holbæk Kommune. Dokumenteres ved fremlæggelse af pas, kørekort eller sundhedskort samt bopælsattest.

#### *Gruppe E: Salg af fast ejendom*

Målet er at give kommunens borgere mulighed for at blive i kommunen, når deres boligbehov ændrer sig, samtidig med at de dermed frigiver en permanent bolig.

Kriteriet bygger på ideen om, at et boligområdes situation kan forbedres ved tiltrække mere ressourcestærke boligsøgende til området.

#### *Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:*

- Der skal foreligge underskrevet salgsaftale

Den boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever skal bo i og frigive egen bolig af permanent karakter i kommunen på anvisningstidspunktet.

## **Bilag 5: Medlemmer af Boligforum**

Medlemmer af Boligforum er Holbæk Kommunes borgmester, formændene for Udvalget for Børn og Skole, Udvalget for Klima og Miljø, Udvalget for Ældre og Sundhed, Socialudvalget, Udvalget for Kultur og Fritid og Udvalget for Beskæftigelse og Uddannelse, medarbejdere fra Vækst og Bæredygtighed samt repræsentanter fra boligorganisationernes bestyrelser.