

Inspirationsmateriale til aftaler om udlejning mellem kommuner og boligorganisationer

Titel:

Der formuleres en titel, som understreger, at parterne med aftaleindgåelsen forpligter sig til at tage et fælles ansvar.

Aftale om udlejning 20xx-20xx

Her præciseres indledningsvis det fælles formål om at skabe en bæredygtig by/boligområde/kommune. Der citeres evt. fra kommunens og boligorganisationernes strategier med nogle af de centrale målsætninger:

- Der kan tages udgangspunkt i eller formuleres kommunale målsætninger om eksempelvis social bæredygtighed, områdefornyelse, boligsociale indsatser, helhedsplanlægning i byområder mv.
- Der kan tages udgangspunkt i eller formuleres kommunale målsætninger om eksempelvis befolkningsudvikling, efterspørgsel på forskellige boligformer og boligstørrelser, variation i boligmassen mv.

Formulering af de almene boligorganisationers rolle og position i forbindelse med byudvikling. Konkretisering af, hvilken rolle de almene boligorganisationer har spillet i kommunen eks. gennem de sidste 5 år.

Formålet med aftalerne

Konkretisering af, at de aftaler, som indgås, understøtter det formulerede fælles formål. Formulering af, at anvendelse af redskaberne tager udgangspunkt i de konkrete forhold i boligområderne og har betydning eksempelvis for løsningen af boligplacering af flygtninge.

Formulering af, at formålet med de aftaler, som indgås, er at bæredygtigheden i de enkelte boligområder skal sikres. Eksempelvis kan det være et mål, at beboersammensætningen i boligområderne afspejler sammensætningen i kommunen som helhed, hvor eksempelvis xx pct. af borgerne mellem 18 og 64 år er selvforsørgede, dvs. er i arbejde eller under fuldtidsuddannelse eller andre parametre, som vurderes relevante.

Det kan overvejes, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at samle eller fordele flygtninge i flere forskellige boligafdelinger, og i hvilket omfang det er hensigtsmæssigt at anvende eventuelle tomme boliger.

Beskrivelse af udlejningssituationen. Er det attraktivt at bo i kommunen? Har de almene boligorganisationer lange ventelister til ledige boliger eller er der udlejningsvanskeligheder.

Datagrundlag og fælles opfølgning

Kommunen udvikler og vedligeholder værktøjer til på afdelingsniveau at følge de socioøkonomiske udviklingstendenser og konsekvenserne af de forskellige aftaler, som indgås. Det kan eksempelvis være tal fra den boligsociale monitorering, der kobles med GIS-kort eller KÅS-tal. Data fra de valgte værktøjer stilles til rådighed for parterne omkring aftalen til brug for analyse, overblik, målretning af indsatser mv.

Målepunkterne kan eksempelvis være grad af arbejdsmarkeds- og uddannelsestilknytning samt i hvilket omfang den kommunale anvisning anvendes. I forbindelse med flygtningeaftaler kan et målepunkt også være antallet af boligplacerede flygtninge i boligområdet.

Der kan eksempelvis udarbejdes målinger årligt, og det kan aftales, at der indkaldes til ekstraordinært møde ved konstatering af store afvigelser. Datagrundlagets status ved aftalens indgåelse bør beskrives og vedlægges i bilag til aftalen.

Varighed

Aftalen træder i kraft xx.xx.20xx og xx.xx.20xx.

Der gøres status for samarbejdet på møder i de fælles samarbejdsorganer mellem kommune og boligorganisationer samt som fast punkt på styringsdialogmøder.

Der nedsættes samarbejdsfora, hvis disse ikke allerede eksisterer, eksempelvis med deltagelse af borgmester, relevante udvalgsformænd samt repræsentanter fra de almene boligorganisationer med mødeaktivitet mindst en gang årligt.

Desuden kan med fordel nedsættes en administrativ styregruppe, der følger implementeringen af aftalen samt vurderer de løbende målinger på og evalueringer af aftalen.

Aftalen evalueres mellem parterne i x. kvartal 20xx, hvor boligafdelingernes kategorisering i forhold til målepunkterne kan ændres. Kommunen stiller data til rådighed for evalueringen, som forelægges for relevante samarbejdsorganer. Der evalueres midtvejs, og afdelinger kan flytte kategori efter deres nøgletal.

Bilag 1. Aftaletema: Udlejning til flygtninge

Her kan indsættes en beskrivelse af det antal flygtninge, som det forventes, at Udlændingestyrelsen vil placere i kommunen i de kommende år.

Her beskrives erfaringerne med at skabe løsninger i fællesskab. Eksempelvis, at der er gode erfaringer i kommunen med at løse sådanne udfordringer i fællesskab.

Beskrivelse af, at kommunen anerkender de almene boligorganisationers bidrag til at være med til at løse udfordringer som den kommunale anvisning afføder – og der er en stor gensidig interesse i fortsat at arbejde med boligsociale udfordringer mv..

Beskrivelse af kommunens samlede strategi for at løse udfordringen med boligplacering af flygtninge eksempelvis private lejemål samt nyetablering af et stort antal boliger i kommunalt regi mv.

Beskrivelse af, at kommunen er indstillet på at yde denne indsats maksimal opmærksomhed, eksempelvis ved hotline til kommunen ved udfordringer, tværfaglig støtte fra kommunens side samt økonomisk sikkerhedsnet svarende til den almindelige kommunale anvisning. Herudover kan der i denne særlige situation, og med hjemmel efter lovgivningen iht. ydelser og tillæg, være særlig opmærksomhed om at støtte op omkring evt. manglende huslejebetaling.

På den baggrund stilles eksempelvis foreløbig xx boliger til rådighed i perioden 20XX-20XX, som fordeles over de almene boligorganisationer efter en plan, der tager højde for beboersammensætning mv.

Planen bør sikre, at den ekstraordinære anvisning udgør en afbalanceret andel af de samlet set ledige lejemål i perioden. Efter denne anvisning gøres der status.

I forbindelse med den ekstraordinære anvisning af flygtninge er der behov for at afsøge og udnytte det potentiale, der er i de almene boligorganisationer for at støtte op om en god integrationsproces.

Forskellige redskaber kan tages i anvendelse på kommunalt og boligorganisationsniveau:

- Understøttelse af udvikling af fælles bo-kultur. Der kan indgås aftaler om samarbejde om informationsmøder samt tolkebistand for at orientere de nye beboere om livet i den almene boligafdeling, husordensregler, affaldshåndtering, fællesfaciliteter m.v.
- Understøttelse af frivillige aktiviteter i boligorganisationerne. Fra kommunen kan der eventuelt disponeres et beløb pr. flygtning, der boligplaceres, til støtte til særlige frivillige aktiviteter i boligorganisationerne med sigte på integration af de nye naboer.

- Synliggørelse af mulighederne for at bidrage til lokalsamfundet. Mulighederne for at bidrage til og interagere med lokalsamfundet kan synliggøres og beskrives.
- Etablere beskæftigelses- og praktiktilbud. Mulighederne for at etablere praktik- og andre beskæftigelsestilbud i boligorganisationen eller kommune til understøttelse af integrationen af de nye naboer kan undersøges.
- Etablere samarbejder. Mulighederne for at etablere samarbejder med relevante skoler, foreninger mv. til støtte for integrationen kan undersøges.

Udlejning til flygtninge via ventelisten

Her indsættes beskrivelse af, i hvilket omfang det er hensigtsmæssigt at udleje til flygtninge via ventelisten.

Beskrivelse af, at udlejning til flygtninge ikke foregår tilfældigt, men er en koordineret, aftalebaseret og styret proces i tæt dialog mellem kommune og boligorganisationer. Det kan angives, hvem i kommunen der giver boligorganisationerne besked i de konkrete tilfælde, hvor der sker udlejning til flygtninge via venteliste.

Beskrivelse af, at boligafdelingernes bæredygtighed mv. vurderes inden udlejning via ventelisten samt beskrivelse af, hvordan der løbende følges op på disse vurderinger.

Beskrivelse af, hvordan kommunen sikrer, at boligorganisationerne orienteres om, at der ved udlejning via ventelisten er tale om udlejning til en flygtning samt beskrivelse af, hvordan kommunen godkender den konkrete udlejning med henblik på, at boligorganisationen opnår garanti via § 62.

Bilag 2. Aftaletema: Kommunal anvisning

Kommunal anvisning

Beskrivelse af den kommunale anvisning. Eksempelvis, at kommunen anviser til 25 pct. af de ledige boliger efter § 59, stk. 1, og at der eventuelt er xx pct. kommunal anvisning efter § 59, stk. 2, hvilket i dag svarer til xx boliger ud af xx ledige almene lejemål på årsplan – og ud af de i alt xx almene familieboliger i kommunen.

Beskrivelse af, hvordan kommunen anviser til kommunens husvilde- og familieboliger under ét, herunder boliger stillet til rådighed efter reglerne om kommunal anvisning af almene boliger § 59, stk. 1. Kriterierne for godkendelse af boligbehov kan omfatte:

- XXX eks. enlige med børn
- XXX eks. enlige med helt særlige behov
- XXX eks. flygtninge
- XXX eks. borgere fra kommunens botilbud/herberg/krisecentre, hvor borgeren kan inkluderes i egen bolig
- XXX eks. veteraner
- XXX eks. løsladte
- XXX

- Beskrivelse af, hvordan kommunen anviser efter § 59, stk. 2.:
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX

Bilag 3. Aftaletema: Differentieret kommunal anvisning

Differentieret kommunal anvisning

Formulering af parternes aftaler om beboersammensætning eksempelvis, at en varieret beboersammensætning prioriteres. Det er vigtigt at være opmærksom på, at den fleksible anvisning ikke anvendes til kommunale anvisninger, og at redskabet primært er anvendeligt i de områder, hvor der er en vis efterspørgsel på boligerne.

Beskrivelse af, hvordan målet forfølges, eksempelvis kan en varieret beboersammensætning understøttes ved at differentiere kommunens anvisning i de enkelte afdelinger. Samtidig kan skabes sammenhæng for den enkelte afdeling mellem den kommunale anvisning og brugen af fleksibel udlejning.

Eksempelvis kan der i afdelinger, hvor mange beboere er uden arbejdsmarkeds- og uddannelses-tilknytning, ske en lavere anvisning fra kommunen. Tilsvarende kan der ske en større anvisning fra kommunen i afdelinger, hvor andelen af arbejdsmarked- og uddannelsestilknytning er højere.

Den kommunale anvisning kan eksempelvis fastsættes til mellem 11 og 33 pct., afhængig af uddannelses- eller arbejdsmarkedstilknytning blandt beboerne i de enkelte afdelinger, jf. tabel 1.

Tabel 1. Eksempel på kommunal anvisning i almene boligorganisationer i xx kommune

Uddannelses-/ arbejdsmarkedstilknytning	Kategori	Kommunal anvisning Andel af ledige boliger
Mere end 30 pct. af beboerne har ikke uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	'xx-plus-afdelinger'	xx pct.
Mellem 25 og 30 pct. af beboerne har ikke uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	'xx-xx-afdelinger'	xx pct.
Mindre end 25 pct. af beboerne har ikke uddannelses-/arbejdsmarkedstilknytning	'xx-minus-afdelinger'	xx pct.

Uddannelses- eller arbejdsmarkedstilknytning i en given afdeling beregnes som andelen af borgere ml. 18 og 64 år, der ikke er på kontanthjælp, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge, ressourceforløb, revalidering, ledighedsydelse eller førtidspension.

Vælges eksempelvis ovenstående fordeling er der samlet set tale om, at boligorganisationerne stiller et uændret antal boliger til rådighed for kommunen, dvs. 25 pct. § 59, stk.1 og evt. xx pct. efter § 59, stk. 2 af de ledige boliger. Boligorganisationerne bidrager til at matche beboere, boliger og boligområder for at forfølge ambitionen om den socialt bæredygtige by og velfungerende boligområder.

Følgende konkrete aftaler for arbejdsgangen kunne indgås:

Boligorganisationen fremsender oplysninger om ledige boliger til kommunal anvisning eksempelvis senest xx arbejdsdage efter, at boligorganisationen har modtaget opsigelse af lejemålet.

Hvis kommunen returnerer boligen indenfor eksempelvis xx arbejdsdage efter modtagelsen, har kommunen ingen økonomisk forpligtelse i forhold til tomgangsleje.

Hvis kommunen returnerer boligen til boligorganisationen efter eksempelvis xx arbejdsdage, hæfter kommunen for tomgangslejen svarende til den almindelige opsigelsesperiode, dvs. i op til xx måneder, hvis boligen har været tom i perioden.

Hvis kommunen ønsker at anvise borgere til boligen, sendes der en anvisning til boligorganisationen så hurtigt som muligt. Boligorganisationen skal have eksempelvis xx dage til at udarbejde kontrakt m.v. Anvises der med kortere varsel, kan boligorganisationen rykke indflytningsdatoen.

Kommunen hæfter for tomgangslejen fra førstkommende 1. eller 15. i en måned, efter boligen er tom, og indtil en anvist borger overtager forpligtelsen.

Bilag 4. Aftaletema: Fleksibel udlejning

Fleksibel udlejning **kan anvendes** for at understøtte eksempelvis en varieret beboersammensætning og velfungerende boligområder i de områder, hvor der er en solid efterspørgsel på boligerne. Her har boligorganisationerne mulighed for at give fortrinsret til ansøgere på ventelisten, som opfylder visse betingelser.

Fortrinsretten kan eksempelvis forbeholdes husstande, hvor mindst et medlem er over 18 år

- xxx eks. har fuldtidsarbejde (mindst 25 timer gennemsnitligt pr. uge), eller
- xxx er i gang med en fuldtidsuddannelse som lærling eller studerende (SU-berettiget) eller
- xxx andre relevante parametre

De ufravigelige kriterier kan eventuelt suppleres i de konkrete udlejningsaftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation:

- xxx eks. ansøgere med bopæl udenfor og arbejde i kommunen ("grøn" anvisning) under forudsætning af fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse, jf. ovenfor.
- xxx eks. ansøgere der er skilsmisseramte/separerede med bopæl i xx Kommune i et år efter skilsmissen/samlivsophør - under forudsætning af fuldtidsarbejde eller fuldtidsuddannelse
- xxx eks. seniorer over 62 år med fuldtidsarbejde som er bosiddende i xx Kommune, men som ønsker at flytte til en mindre bolig
- xxx eks. enlige ansøgere med fuldtidsarbejde eller i fuldtidsuddannelse og med børn
- xxx andet

Omfanget af fleksibel udlejning i den enkelte afdeling fastlægges i de konkrete udlejningsaftaler mellem xx Kommune og de enkelte boligorganisationer, jfr. almenboliglovens § 60.

Appendiks: Gældende regler for udlejning til flygtninge

1. Kommunen kan anvise flygtninge inden for den eksisterende lovbestemte/aftalte anvisningsret. Kommunen kan ikke anvise flygtninge til områder på regeringens ghettoliste eller områder omfattet af kombineret udlejning.

Kommune og boligorganisation kan indgå aftale om yderligere anvisningsret til flygtninge. Begrænsningen i udsatte områder gælder også her.

2. Kommune og boligorganisation kan indgå aftale om fleksibel udlejning. Begrænsningen af udsatte områder gælder ikke her. Bemærk, at kommunen altid har garantiforpligtelse for boliger, der lejes ud til flygtninge, efter lovens § 62.
3. I områder med korte ventelister kan kommunen opfordre flygtningene til at lade sig skrive op på ventelisten. Også her har kommunen garantiforpligtelse efter § 62. Fremgangsmåden kræver ikke aftale, men hvis det foregår mere systematisk, bør det drøftes med kommunen.
4. Efter lovens § 51, stk. 2, kan almene familieboliger lejes til kommunen eller regionsrådet til etablering af bofællesskaber for lejere med særlige sociale behov. Denne persongruppe omfatter flygtninge. Bestemmelsen kræver enighed mellem kommune og boligorganisation og forudsætter ikke ommærkning til bofællesskab.

Udlejningen til kommunen medregnes ikke i den kommunale anvisningsret.

Det kan også aftales med kommunen, at boligorganisationen udlejer almene familieboliger til bofællesskabet som sådan (dvs. en fælles kontrakt til flere lejere), jf. almenboliglovens § 51, stk. 3. Kommunen har så garantiforpligtelse.

Begrænsningen i udsatte områder, jf. pkt. 1, gælder ikke for denne ordning.

5. Familieboliger kan ommærkes til familiebolig-bofællesskaber med mindst 3 bo-enheder med henblik på at kunne udleje de enkelte værelser i boligen til flygtninge, jf. almenboliglovens § 3, stk. 5 og 6, og § 51 a, stk. 1 og 2.

Udlejningen medregnes ikke i den kommunale anvisningsret.

Uanset at kommunen har hjemmel til at beslutte en ommærkning, kræver brugen af reglerne, at der indgås en aftale med boligorganisationen om ordningen – det skal aftales, hvordan og til hvem værelserne i boligen skal udlejes. Se nærmere i BL Informerer nr. [3915](#).

Kommunen har garantiforpligtelse. Begrænsningen i udsatte områder, jf. pkt. 1, gælder ikke for denne ordning.