

Rammeaftale mellem kommunen og de almene boligorganisationer om udlejning og anvisning af almene familie- og ungdomsboliger i Egedal Kommune

Denne aftale er godkendt af Byrådet i Egedal Kommune den 25.02.2026.

Boligorganisationerne har godkendt aftalen i perioden 01.09.2025 – 28.11.2025.

Indhold

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Indledning | 3 |
| 2. | Information om de almene boliger i Egedal Kommune | 3 |
| 3. | Formål med en fælles rammeaftale for udlejning og anvisning | 3 |
| 4. | Familieboligafdelingernes indplacering | 4 |
| 4.1. | Indplacering | 4 |
| 4.2. | Indplacering af nybyggede afdelinger | 4 |
| 4.3. | Ændring af indplacering | 5 |
| 5. | Oprykning retten | 5 |
| 6. | Kommunal anvisning | 5 |
| 6.1. | Særaftale med kommunen | 6 |
| 6.2. | Afvisningsgrunde | 6 |
| 7. | Udlejning efter særlige kriterier/fleksibel udlejning og ventelisteudlejning | 6 |
| 7.1. | Andelen af fleksibel udlejning | 7 |
| 7.2. | Fælles kriterier for fleksibel udlejning | 7 |
| 7.3. | Udlejning efter den almindelige venteliste | 7 |
| 8. | Andre boligtyper (Udslusningsboliger, ældreboliger, bofællesskaber og ungdomsboliger, almen bolig+) | 8 |
| 8.1. | Udslusningsboliger | 8 |
| 8.2. | Almene ungdomsboliger | 8 |
| 8.3. | Almene ældreboliger | 9 |
| 8.4. | Bofællesskaber | 9 |
| 8.5. | Almen bolig + | 10 |
| 9. | Bostøtte og samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne | 10 |
| 9.1. | Samarbejdet om udslusningsboliger og støtte til beboerne | 10 |
| 9.2. | Støtte til meget resourcesvage beboere | 10 |
| 10. | Nybyggeri | 11 |
| 11. | Organisationsaftaler | 11 |
| 12. | Rammeaftalens gyldighed, evaluering og genforhandling | 11 |
| | Bilag 1: Standardkriterier | 12 |
| | Bilag 2: Drejebog for samarbejdet mellem boligorganisationerne i Egedal Kommune og Egedal Kommune om udslusningsboliger | 14 |
| | Bilag 3: Lovgrundlag | 15 |

1. Indledning

En rammeaftale om udlejning og kommunale anvisning lægger rammerne for, hvordan ledige boliger i kommunen fordeles mellem boligsøgende på boligorganisationernes ventelister, kommunalt anviste borgere med sociale behov og i forhold til boligsøgende, som parterne ønsker at give særligt fortrin til de ledige boliger.

Nærværende aftale indgås mellem Egedal Kommune og boligorganisationerne Stenløse-Ølstykke Boligforening, Ølstykke almennyttige Boligselskab, Egedal Boligselskab, Vores Bolig, Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Boligselskabet VENBO, Boligselskabet Sandbjergghuse, Boligforeningen AAB, Boligselskabet Sjælland, DUAB og Boligforeningen 3B (sidstnævntes ene boligafdeling har dog aktuelt en sær aftale om 100 % kommunal anvisning).

Aftalens parter har fokus på, at de almene boligafdelinger i Egedal Kommune skal være velfungerende og have plads til boligsøgende fra alle samfundslag.

2. Information om de almene boliger i Egedal Kommune

Egedal Kommune rummer i alt 2.258 almene familieboliger, 106 almene ungdomsboliger og 383 almene ældreboliger. Derudover har Boligforeningen 3B 102 almene familieboliger, som kommunen har 100 % anvisningsret til i overensstemmelse med en konkret udlejningsaftale. De almene boliger udgør ca. 15 % af boligerne i kommunen. Boligerne er fordelt på 12 forskellige boligorganisationer, som alle indgår i denne aftale.

Rammeaftalen omfatter dermed alle almene familie- og ungdomsboliger i kommunen. Boliger i bofællesskaber er dog reguleret af særlige aftaler begrundet i det enkelte bofællesskabs formål. Nybyggede boliger indplaceres løbende ud fra principperne i aftalen. Hvis andre almene boligorganisationer end de nuværende aftaleparter opfører boliger i Egedal Kommune, vil de som udgangspunkt være omfattet af principperne i aftalen og vil ved fremtidige aftaler blive inviteret til forhandlingerne.

3. Formål med en fælles rammeaftale for udlejning og anvisning

Rammeaftalen har til formål, at:

- Sikre en social bred beboersammensætning i den enkelte boligafdeling, der medvirker til, at afdelingen er velfungerende, ved at udleje efter særlige kriterier.
- Sikre, at Egedal Kommune har mulighed for at løse de boligsociale opgaver, der betinger, at man kan anvise til almene boliger under hensyntagen til behovene i boligstørrelse- og pris, og at det sker med hensyntagen til beboersammensætningen.




Rammeaftalen beskriver fordelingen af ledige boliger i den enkelte afdeling mellem ventelisteudlejning, kommunal boligsocial anvisning og udlejning efter fleksible kriterier (se afsnit 7). Fordelingen sikrer, at alle målgrupper har adgang til almene boliger i Egedal Kommune. Bru-

gen af såvel fleksibel udlejning og kommunal anvisning afbalanceres ud fra konkrete nøgletal om andelen af beboere, som hverken er i beskæftigelse eller under uddannelse i den enkelte boligafdeling.

4. Familieboligafdelingernes indplacering

De almene familieboligafdelinger opdeles i 3 kategorier afhængig af, hvor stor en andel af beboerne, der på tidspunktet for aftalens indgåelse står udenfor arbejdsmarkedet og uddannelsessystemet.

De 3 kategorier er:

-  : Mere end 30 % i alderen 18 til 64 år er udenfor arbejdsmarked/uddannelse
-  : Mellem 25 og 29% i alderen 18-64 år er udenfor arbejdsmarked/uddannelse
-  : Mindre en 25 % i alderen 18-64 år er udenfor arbejdsmarked/uddannelse

4.1. Indplacering

Afdelingerne er som udgangspunkt indplaceret i en af de 3 kategorier på baggrund af de boligsociale nøgletal for andel beboere udenfor arbejdsmarked og uddannelse, som Landsbyggefonden offentliggør i redskab til udlejnings- og anvisningsaftaler i det almene datavarehus.

Ved aftalens start indplaceres afdelingerne efter nyeste nøgletal fra Landsbyggefonden.

Data opdateres af Landsbyggefonden årligt ca. 1. marts. Der kan alene trækkes data vedrørende afdelinger, som har mindst 50 boliger og mindst 100 beboere. Mindre boligafdelinger, som der ikke kan trækkes tal for, indplaceres som udgangspunkt i grøn kategori. Hvis boligorganisationen og kommunen oplever særlige problemstillinger i en af disse mindre boligafdelinger, kan parterne aftale en anden indplacering af den konkrete boligafdeling i organisationsaftalen.

Den enkelte afdelings placering fremgår af den konkrete organisationsaftale, som indgås mellem kommunen og boligorganisationen om udmøntningen af denne rammeaftale. Afdelingernes indplacering er bestemmende for andelen af boliger, der skal stilles til rådighed for kommunal anvisning efter § 59, stk. 1 og 2 i lovbekendtgørelse om almene boliger m.v. (LAB), samt om der i afdelingen kan udlejes efter særlige kriterier efter § 60 i LAB.

4.2. Indplacering af nybyggede afdelinger

Nye afdelinger med familieboliger indplaceres i grøn kategori.

Inden førstegangsudlejningen annonceres og påbegyndes, aftales det mellem boligorganisation og kommunen – hvorledes udlejningen skal finde sted. Herunder om der skal anvendes udlejning efter særlige kriterier.

Der indgås samtidig aftale om, hvorvidt der er kommunal anvisning ved førstegangsudlejning.

4.3. Ændring af indplacering

Hvis afdelingernes nøgletal, trukket efter opdatering i marts måned 2028, har ændret sig, indplaceres de i ny kategori med udlejning af boliger opsagt pr. efterfølgende den 1. juli 2028.

Ved den årlige styringsdialog mellem den enkelte boligorganisation og kommunen drøftes og evalueres den enkelte afdelings boligsociale situation på baggrund af boligorganisationens indberetning.

Hvis en boligorganisation vurderer, at der er opstået en akut kritisk udvikling i en boligafdeling, og dette ikke kan afvente en behandling ved styringsdialogen, kan man begære dette drøftet indenfor 4 uger på et ekstraordinært møde med kommunen.

En boligafdeling kan skifte kategori, hvis der på baggrund af evalueringen på styringsdialogmødet eller det ekstraordinære møde er enighed herom mellem boligorganisation og kommunen, selv om behovet endnu ikke ses i de årlige nøgletal, eller det sker med baggrund i konstaterede forhold i boligafdelingen – særligt hvor der er diskretionskrav til tallene i forhold til afdelingens størrelse. Det aftales samtidig, hvornår ændringen træder i kraft.

5. Oprykningsretten

Ifølge udlejningsbekendtgørelsen § 7, pkt. 2 har almene lejere fortrinsretten for hver anden ledige familiebolig, også kaldet intern oprykning.

Denne fortrinsret kan fraviges ved aftale efter bekendtgørelsens § 1, stk. 7 mellem den enkelte boligorganisation og kommunen i organisationsaftalen i både op- og nedadgående retning, hvis man i afdelingen har indført fleksibel udlejning.

Beboere, som søger intern oprykning, stilles ikke overfor krav om at opfylde kriterierne for fleksibel udlejning. Det gælder både boligsøgende, som søger intern oprykning indenfor afdelingen, hvor de i forvejen bor, og boligsøgende, der søger intern oprykning indenfor boligorganisationen.

Der kan laves særlige aftaler om intern oprykning i opad- eller nedadgående retning i de individuelle organisationsaftaler.

6. Kommunal anvisning

Egedal Kommune kan beslutte, at de almene boligorganisationer skal stille indtil hver fjerde ledige bolig i den enkelte boligafdeling til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen efter LAB § 59, stk. 1.




Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunen om, at stille flere eller færre ledige familieboliger til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen efter LAB § 59, stk. 2.

Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, som den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet

efter § 59, stk. 2, 2. pkt..

Efter nærværende aftale sker anvisningen i Egedal Kommune efter en kombination af § 59, stk. 1 og 2, idet andelen af boliger, som boligorganisationen stiller til rådighed for kommunen, er fastsat for den enkelte afdeling på baggrund af indplaceringen i en af de 3 kategorier, og konkret aftale i organisationsaftalen vedrørende røde afdelinger.

Andelen af boliger, der skal stilles til rådighed for kommunal anvisning, udgør for de 3 kategorier:

| | |
|---|--|
|  | : ingen kommunal anvisning efter udlejningshjulet. |
|  | : 2/9 af de ledigblevne boliger. |
|  | : 3/9 af de ledigblevne boliger. |

Hvis en afdeling skifter kategori på grund af ændrede nøgletal, ændres andelen som skal tilbydes til kommunen til anvisning for de afdelinger, der indplaceres i ny kategori med udlejning af boliger opsagt pr. den 1. juli.

Hvis en afdeling skifter kategori efter drøftelse mellem kommunen og boligorganisationen, aftales det, hvornår ændringen træder i kraft.

6.1. Særaftale med kommunen

Kommunen rummer kun 284 boliger til en husleje på højst 6.000 kr. pr. md. Kommunen har behov for en højere andel af de billigste boliger, men ikke behov for en større andel af boliger med en højere husleje.

Det aftales derfor, at det er muligt for boligorganisationerne at indgå en særaftale med kommunen om boligorganisationen tilbyder alle boliger til en husleje på højst 6.000 kr. til kommunen, mod at kommunen afholder sig fra at anvise til de øvrige boliger i boligorganisationen. Sådanne aftaler indskrives i organisationsaftalerne.

6.2. Afvisningsgrunde

Udlejningsbekendtgørelsens § 26-30 giver en boligorganisation mulighed for at afvise boligsøgende, der enten har væsentlig gæld til organisationen, har fået ophævet et lejemål inden for de senest 2 år pga. utryghedsskabende kriminalitet inden for samme boligområde eller i øvrigt har særlige grunde til at afvise vedkommende. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor den boligsøgende tidligere har boet i boligorganisationen og har begået personfarlig kriminalitet, uden at det konkret har været årsag til en ophævelse af lejemålet.




Hvis kommunen søger at anvise en boligsøgende i en af disse kategorier til en boligafdeling, henvender boligorganisationen sig til kommunen vedrørende problemstillingen, og parterne drøfter de konkrete muligheder for anvisning eller for at anvise vedkommende til en anden boligafdeling.

7. Udlejning efter særlige kriterier/fleksibel udlejning og ventelisteudlejning

Det fastlægges for alle boligafdelinger, hvor stor en andel af de ledige boliger, der kan udlejes efter almindelig venteliste, og hvor stor en del, der udlejes efter særlige fortrinsrettigheder, også kaldet fleksibel udlejning efter LAB § 60.

7.1. Andelen af fleksibel udlejning

Fleksibel udlejning i den enkelte boligafdeling fastlægges inden for følgende intervaller:

| | |
|---|---|
|  | : 7/9 – 9/9 af de ledigblevne boliger. |
|  | : 3/9 – 4/9 af de ledigblevne boliger |
|  | : op til 3/9 af de ledigblevne boliger. |

I den enkelte boligafdeling kan der således skrues op for den fleksible udlejning og ned for den kommunale anvisning, når der er tale om en afdeling i rød kategorisering. Den konkrete andel fleksibel udlejning i den enkelte afdeling fastlægges i organisationsaftalerne.

7.2. Fælles kriterier for fleksibel udlejning

Formålet med at anvende særlige kriterier er at understøtte en positiv boligsocial udvikling i den enkelte afdeling.

I den enkelte organisationsaftale fastsættes hvilke af kriterierne, der skal udlejes efter:

- Boligsøgende bosiddende i Egedal Kommune med hjemmeboende børn under 18 år, som pga. skilsmisse eller brudt parforhold søger en bolig i Egedal Kommune
- Boligsøgende med fast tilknytning til arbejdsmarkedet på minimum 30 timer om ugen
- Boligsøgende bosiddende i Egedal Kommune – på 60 år eller derover – som ønsker en mindre bolig end den nuværende bolig
- Boligsøgende, der er studieaktive på fuldtid på en godkendt og SU-berettiget uddannelse eller en erhvervsuddannelse
- Boligsøgende, der har et tilknytningsforhold til Egedal kommune, i form af nær familie i kommunen eller primær del af barndommen som bosiddende i kommunen.

Kriterierne er ligestillede. Prioritering af boligsøgende sker derfor ud fra hvem af de boligsøgende, der har længst anciennitet på boligselskabets venteliste.

Uddybning ses i bilag 1 (Standardkriterier), hvor det også beskrives, hvordan kriterierne dokumenteres opfyldt.

7.3. Udlejning efter den almindelige venteliste

Den andel af ledige boliger, der ikke anvises af kommunen eller udlejes efter særlige kriterier, udlejes af boligorganisationen efter den almindelige venteliste.

Boliger, reserveret til kommunal anvisning, men som kommunen returnerer, fordi de ikke benyttes, udlejes efter den almindelige venteliste.

Hvis der til en ledig bolig, der skulle udlejes efter fleksibel udlejning, ikke kan findes en boligsøgende, der opfylder kriterierne, er boligorganisationerne forpligtede til at udleje boligen efter den almindelige venteliste.

8. Andre boligtyper (Udslusningsboliger, ældreboliger, bofællesskaber og ungdomsboliger, almen bolig+)

Det fastlægges for alle boligafdelinger, hvor stor en andel af de ledige boliger, der kan udlejes som udslusningsboliger, og hvorledes ældreboliger, bofællesskaber og ungdomsboliger er omfattet af rammeaftalen.

8.1. Udslusningsboliger

Boligorganisationerne giver mulighed for, at kommunen kan benytte op til 20 stk. af de boliger, der årligt stilles til rådighed for kommunal anvisning, som udslusningsboliger efter LAB § 63.

I udslusningsboligen yder kommunen et tilskud til borgeren i en 2-årig periode. Perioden kan forlænges i en samlet periode på op til 5 år. Borgeren betaler, hvad der svarer til egenbetalingen for en herbergsplads, mens kommunen dækker forskellen til den almindelige husleje. I tilskudsperioden har borgeren en række begrænsninger i lejerrettigheder. Disse beskrives i bilag 2 (Drejebog for samarbejdet mellem boligorganisationerne i Egedal Kommune og Egedal Kommune om udslusningsboliger).

Når tilskuddet udløber, får borgeren almindelige lejerrettigheder og skal betale almindelig husleje. Kommunen forpligter sig til at høre boligorganisationen forud for udløb af tilskudsperioden og forud for forlængelser af denne, så eventuelle oplysninger fra boligorganisationen indgår i grundlaget for afgørelsen.

Kommunen sikrer, at anvisningen af udslusningsboliger spredes i boligafdelinger og -organisationer.

8.2. Almene ungdomsboliger

8.2.1. Kommunal anvisning til ungdomsboliger

Egedal Kommune ønsker at anvise til hver fjerde ledig ungdomsbolig i til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen jf. § 59 stk. 3. Som ved familieboliger kan boligorganisationen og kommunen indgå aftale om at stille flere eller færre boliger til rådighed.

Ved tilbud om ungdomsbolig anviser kommunen unge i alderen fra 18 til 30 år med et boligsocialt behov, der er i eller på vej mod en uddannelse eller i beskæftigelse. På vej mod en uddannelse eller i beskæftigelse vil sige, at der er udformet en uddannelses -og eller handleplan for borgeren via borgerens sagsbehandler. Ved anvisning til ungdomsbolig gælder der som udgangspunkt samme kriterier som for den øvrige boligsociale anvisning. De unge skal kunne tilpasse sig i et almindeligt boligmiljø, og der skal tages stilling til, om den unge har behov for personlig støtte.

8.2.2. Studiekontrol

Boligorganisationen skal mindst 1 gang årligt kontrollere, at lejeren af en ungdomsbolig fortsat opfylder kriterierne for at bo i en ungdomsbolig.

- Er den unge, kommunen har anvist, begyndt på en SU-berettiget uddannelse eller lære/elevplads, udfyldes og underskrives den fremsendte studiedokumentation af uddannelsesstedet
- Er den anviste unge endnu ikke begyndt på en uddannelse, fremsender den unge i samarbejde med sin sagsbehandler i kommunen, dokumentation for, at den unge fortsat har et særligt behov for at bo i ungdomsboligen

Kommunen sikrer ved anvisning til ungdomsboliger, at den unge er klar over, at der er tale om et midlertidigt boligtilbud, hvor målsætningen er, at tildelingen af en bolig skal understøtte vejen hen til -og eller gennemførelse af uddannelse. Når uddannelsen er fuldført eller hvis målsætningen om uddannelse ikke nås, vil den unge skulle finde en anden bolig eller anvises af kommunen til en anden bolig.

Hvis boligorganisationen påtænker at opsiges en lejer, der er anvist af kommunen, vil boligorganisationen have en dialog med kommunen eller orientere kommunen pr. mail til sikker-post@egekom.dk inden opsigelsen, så kommunen evt. har mulighed for at finde en anden bolig til vedkommende eller vurdere fortsat boligsocialt behov.

Når kommunen anviser til ungdomsboliger, vil kommunen forholde sig til den unges uddannelsesperspektiv. Anvisningen af en ungdomsbolig understøtter, at den unge kommer i uddannelse, fordi den unge får adgang til et ungdomsboligmiljø.

8.2.3. Særlige aftaler ved udlejningsproblemer i ungdomsboliger

Det kan aftales konkret i organisationsaftalerne, at kommune får anvisning til ungdomsboliger pga. udlejningsvanskeligheder, så den kommunale anvisning får adgang til flere boliger og samtidig bidrager til at undgå tomgangsleje i afdelingen. I sådanne tilfælde aftales det, at ungdomsboligerne i en periode udlejes som familieboliger efter § 52, stk. 4 i LAB. Ved sådan udlejning bortfalder ungdomsboligbidraget, hvorfor huslejen bliver højere end, når boligen udlejes som ungdomsbolig. Ved ledighed udlejes boligerne på ny som ungdomsboliger.

Egedal Kommune er indstillet på at godkende ommærkning af almene ungdomsboliger til almene familieboliger, hvis der opstår permanente udlejningsvanskeligheder, og en ommærkning vil kunne bidrage til at løse udlejningsproblemerne.

8.3. Almene ældreboliger

Almene ældreboliger (handicapboliger) efter § 5 i LAB er ikke omfattet af nærværende aftale. Egedal Kommune har den fulde anvisningsret til disse boliger efter § 54 i LAB.

Det kan aftales mellem den enkelte boligorganisation og kommunen, at boligorganisationen udlejer ældreboligerne.

8.4. Bofællesskaber

Bofællesskaber er ikke omfattet af rammeaftalen. For bofællesskaber indgås særlige aftaler om fortrinsret, som afspejler fællesskabets rammer og mål.

Der er følgende almene bofællesskaber i Egedal Kommune:

- Dyvelåsen i Smørum v. Egedal Boligselskab (40 familieboliger)

- Kløverens i Smørum v. Egedal Boligselskab (12 familieboliger)
- Marienlyst Park i Egedal v. Stenløse-Ølstykke Boligselskab (16 familieboliger)
- Æblehaven i Egedal v. Stenløse-Ølstykke Boligselskab (16 familieboliger)
- De Grønne Porte v. Postfunktionærenes Andels-Boligforening (21 familieboliger)
- Bakkevænget 1-18 v. Boligselskabet Venbo (18 familieboliger)

8.5. Almen bolig +

Almen bolig + afdelinger er almene boliger, hvor beboerne selv påtager sig en del af vedligeholdelsesforpligtelsen. I disse boliger er der indgået aftaler om særlige fleksible kriterier, som bl.a. sikrer, at beboerne er bevidste om dette særlige vilkår. Disse aftaler videreføres uændret.

Der er almen bolig+ aftaler i disse boligafdelinger:

- Irishaven i Smørum v. Egedal Boligselskab
- Skibstedgård i Veksø v. Egedal Boligselskab.

9. Bostøtte og samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne

I forhold til samarbejdet omkring støtte til særligt udsatte borgere aftales følgende mellem kommunen og boligorganisationerne.

9.1. Samarbejdet om udslusningsboliger og støtte til beboerne

I udslusningsboliger yder kommunen et midlertidigt huslejetilskud. Det er væsentligt for både den anviste borger, kommunen og boligorganisationen, at borgeren har økonomisk mulighed for at fastholde boligen, når tilskuddet udløber efter 2-5 år. Derfor vil kommunen f.eks. etablere et særligt forløb om beskæftigelse, særlig opsøgende støtte/social vicevært eller lignende.

De særlige forhold i udslusningsboliger kræver, at der løbende er tæt samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen. Dette beskrives i bilag 2 (Drejebog for samarbejdet mellem boligorganisationerne i Egedal Kommune og Egedal Kommune om udslusningsboliger). Hvis der opstår problemstillinger, som parterne ikke har forudset, kan drejebogen løbende tilrettes af det kommunale tilsyn i Egedal Kommune efter dialog i samarbejdsforummet. Anmodninger om ændringer kan fremsendes til almenbolig@egekom.dk.

9.2. Støtte til meget resourcesvage beboere

Kommunen skal støtte borgere i eget hjem, hvis det vurderes, at de har et behov herfor på grund af betydeligt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller sociale problemer. Støtten er betinget af, at borgeren ønsker hjælpen.

Egedal Kommune har etableret flere støttekorpssteams bestående af medarbejdere med socialfaglige og pædagogiske kvalifikationer, der varetager støtte- og kontaktpersonordning. Hvis der i en afdeling opleves problemer med en beboer i forhold til ovennævnte, kan der rettes henvendelse til kommunen via sikkerpost@egekom.dk.

10. Nybyggeri

Parternes afdækning af kommunens behov for anvisning i forhold til boligsammensætningen i Egedal Kommune afslører et behov for billigere boliger. Behovet dækkes i denne aftale bl.a. ved midlertidige løsninger. Boligorganisationerne ser et behov for varige løsninger i form af nybyggeri. Det aftales derfor, at parterne i løbet af aftaleperioden vil drøfte muligheder for nybyggeri bl.a. som led i den årlige styringsdialog.

11. Organisationsaftaler

I forlængelse af nærværende rammeaftale indgås der en organisationsaftale med hver af boligorganisationerne med boligafdelinger i Egedal Kommune. Organisationsaftalen omfatter samtlige boligorganisationers afdelinger i kommunen.

Ved organisationsaftalen fastlægges den enkelte afdelings indplacering efter boligsocial status, andelen af boliger til kommunal anvisning, udlejning efter særlige kriterier m.m. Den enkelte organisationsaftale evalueres ved den årlige styringsdialog efter nærværende rammeaftale. Som udgangspunkt justeres aftalen, hvis der er behov, i 2028, men viser den årlige styringsdialog særlige problemstillinger i en konkret afdeling, kan der ske justeringer ift. denne afdeling.

12. Rammeaftalens gyldighed, evaluering og genforhandling

Aftalen træder i kraft den 1. marts 2026, og gælder til og med 28. februar 2030 (4 år), således vil det altid være det nyvalgte byråd, som godkender rammeaftalen for de næste 4 år.

Organisationsaftalerne gælder for samme periode, idet der er enighed om, at de skal evalueres og revideres i forbindelse med den årlige styringsdialog mellem boligorganisation og Egedal Kommune efter bestemmelserne herom i nærværende rammeaftale.

Denne aftale erstatter den rammeaftale, som var gældende indtil den 1. februar 2025 og forlænget til 31. december 2025.

Dato:

26/3-2026

Egedal Boligselskab

Egedal Kommune

Bilag 1: Standardkriterier

Med henblik på at fastholde en ensartet udlejningspraksis på tværs af boligorganisationer er der udarbejdet nedenstående "standardkriterier", som vil kunne indgå i de individuelle organisationsaftaler om fleksibel udlejning. Der vil indgå fleksibel udlejning i alle anvisnings- og udlejningsaftaler.

Kriterium a - Skilsmisseramte m.v.

Målet er at tilgodese Egedal Kommunes egne borgere, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudte parforhold har behov for en bolig.

Udlejningskriterium:

Personer bosiddende i Egedal Kommune, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt parforhold har behov for en bolig, kan få fortrinsret til en bolig i indtil et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- a) Personen skal have ansøgt om en bolig inden for et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse for at komme i betragtning.
- b) Dokumentation i form af skilsmisse- eller separationspapirer eller bopælsattest, hvis parterne ikke var gift.
- c) Personen skal have været bosiddende i Egedal Kommune i minimum to år i selvstændig bolig for at komme i betragtning.

Kriterium b - Beskæftigelseskriteriet

Beskæftigelseskriteriet tilgodeser boligsøgende, der har fast arbejde.

Udlejningskriterium:

Boligsøgende med fast tilknytning til arbejdsmarkedet på minimum 30 timer om ugen.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- a) Mindst et voksent medlem af husstanden skal have fast arbejde.
- b) Beskæftigelsen skal have et omfang af mindst 30 timer om ugen.
- c) Dokumenteres ved kopi af lønsedler for de seneste tre måneder. Ved nyansættelser forelægges ansættelseskontrakt.
- d) Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering samt regnskab for det seneste regnskabsår, som viser, at der er et overskud eller en løn, som udgør mindsteløn på HK-overenskomst på mindst 30 timer om ugen.
- e) Beskæftigelseskravet er ikke opfyldt ved midlertidig ansættelse med løntilskud eller virksomhedspraktik. Dog sidestilles en midlertidig på ansættelseskontakt, hvor der på udlejningstidspunktet er mindst 6 måneder til udløb, med et fast arbejde.
- f) Flexjob sidestilles med almindelig fuldtidsbeskæftigelse.

Kriterium c - Seniorer

Målet med kriteriet om seniorer er at give kommunens seniorer mulighed for at blive i kommunen, når deres boligbehov ændrer sig, samtidig med at de dermed frigiver en bolig, når de flytter til en almenbolig. Seniorer defineres som personer, der er fyldt 60 år og modtager en alderspension.

Udlejningskriterium:

Borgere bosiddende i Egedal Kommune – på 60 år eller derover – som ønsker en mindre bolig end den nuværende bolig.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- a) Der er tale om seniorer, der modtager alderspension, der har behov for anden bolig og som samtidig ønsker at fraflytte den nuværende, for store bolig, til en mindre bolig.
- b) Alderspension dækker over efterløn, folkepension, seniorpension, tidlig pension og tjenestemandspension.
- c) Den boligsøgende skal have boet i selvstændig bolig af permanent karakter i Egedal Kommune i mindst 2 år op til udlejningstidspunktet.
- d) Borgeren skal frigive en større bolig – uanset boligens ejerform.

Kriterium d – uddannelsessøgende

Med kriteriet ønsker parterne at tilgodese unge, der er i gang med en uddannelse.

Udlejningskriterium:

Boligsøgende, der er studieaktive på fuldtid på en godkendt, SU-berettiget uddannelse eller en erhvervsuddannelse.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- a) Uddannelsen skal være godkendt og SU-berettiget eller der skal være tale om en erhvervsuddannelse, dvs. fremgå på SU.dk og UG.dk
- b) Dokumentation af studieaktivitet fra studiestedet/lærlingebrev

Kriterium e – Tilknytning til Egedal Kommune

Med kriteriet ønsker parterne at tilgodese boligsøgende, der har nær familie boende i kommunen eller er opvokset i kommunen.

Udlejningskriterium:

Boligsøgende, der har et tilknytningsforhold til Egedal kommune, i form af nær familie i kommunen eller som primær del af barndommen var bosiddende i kommunen.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- a) Nær familie defineres som slægtskab i lige linje, dvs. forældre, bedsteforældre eller børn og børnebørn.
- b) Opvokset i kommunen defineres som, at den boligsøgende har boet mindst 13 år i kommunen, da vedkommende fyldte 18 år.

Bilag 2: Drejebog for samarbejdet mellem boligorganisationerne i Egedal Kommune og Egedal Kommune om udslusningsboliger

Se selvstændigt bilag.

Bilag 3: Lovgrundlag

Almenboligloven § 52

Stk. 1. Ledige almene ungdomsboliger skal af den almene boligorganisation anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor (den berettigede personkreds), jf. dog 2.-4. pkt. Ledige boliger, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, skal anvises til unge uddannelsessøgende. Boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1, skal anvises til den personkreds, der er nævnt i § 101 a, stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal godkende en anvisning efter 3. pkt. Ledige almene ungdomsboliger kan endvidere anvises af kommunalbestyrelsen efter reglerne i § 59, stk. 3.

[...]

Stk. 4. Den almene boligorganisation kan med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje almene ungdomsboliger som almene familieboliger eller som almene ældreboliger. Det er en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ungdomsboliger.

Almenboligloven § 59

Stk. 1. Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Reglerne i stk. 1, om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagerens forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning finder tilsvarende anvendelse ved anvisninger, der sker efter aftale i henhold til 1. pkt., samt ved anvisninger, som i øvrigt foretages af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2, finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, dog således at kommunalbestyrelsen anvender de pågældende ungdomsboliger til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen. [...]

Udlejningsbekendtgørelsens § 7

Lejere, som samtidig afgiver en bolig i en afdeling, har fortrinsret til at overtage en anden almen familiebolig i boligorganisationen. Fortrinsretten efter 1. pkt. anvendes i forhold til hver anden ledige almene familiebolig i boligorganisationen. Er den ønskede bolig større i bruttoetageareal end lejerens nuværende bolig, skal overtagelsen følge en eventuel aftale efter § 4.