

RAMMEAFTALE MELLEM HØJE-TAASTRUP KOMMUNE OG DE ALMENE BOLIGORGANISATIONER

Om udlejning og anvisning af almene boliger

Fra den 1. januar 2023 til den 31. december 2026



**Høje-Taastrup
Kommune**

BL
DANMARKS
ALMENE
BOLIGER

INDHOLD

1. Baggrund.....	2
2. Målsætning med rammeaftalen	2
3. Model for differentieret anvisning	3
3.1 Aftale om kommunal anvisning	3
3.2 Niveau 1	4
3.3 Niveau 2	4
3.4 Niveau 3	5
3.5 Udenfor niveauinddeling	5
4. Aftale om udlejning på de forskellige niveauer	5
4.1 Udlejning på niveau 1	5
4.2 Udlejning på niveau 2	6
4.3 Udlejning på niveau 3	6
4.4. Særligt om kommunal anvisning til ungdomsboliger	6
5. Andre tiltag	7
5.1 Berosætning af ordning om deleboliger	7
5.2 Udslusningsboliger.....	7
5.3 Boliger med midlertidigt statstilskud til nedsættelse af huslejen	8
5.4 Etablering af nye boliger	8
5.5 Boligsocial opfølgning	9
5.6 Individuelle af aftaler om oprykningsventeliste og almindelig venteliste	10
5.7 Succeskriterier	10
6. Opfølgning på aftalen og organisering af samarbejdet	10
6.1 Organisering af samarbejdet	11
Underskrifter	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilagsoversigt	

1 BAGGRUND

Høje-Taastrup Kommune og de almene boligorganisationer har en fælles målsætning om at sikre en social og økonomisk bæredygtig udvikling i alle boligafdelinger og -områder i kommunen. Rammeaftalen om udlejning og anvisning er et redskab til at opnå denne målsætning.

Den 23. november 2021 vedtog Folketinget en ændring af almenboligloven, som betød, at der blev indført en ny kategori af områder – såkaldte forebyggelsesområder. Der udpeges derfor nu både forebyggelsesområder, udsatte boligområder, parallelsamfundsområder og omdannelsesområder. Områdeudpegningen forklares nærmere i bilag 4. I de afdelinger, der er omfattet af en område-udpegnings, er der indført særlige regler om kommunal anvisning og at boligsøgende skal opfylde særlige kriterier for at opnå en bolig via boligorganisationernes venteliste.

Med Folketingets ændringer af almenboligloven er forudsætningerne ændret for den rammeaftale om udlejning og anvisning, som Høje-Taastrup Kommune og de almene boligorganisationer indgik i 2020. Derfor er rammeaftalen blevet fornyet.

Pr. 1. december 2021 er Taastrupgaard udpeget som omdannelsesområde. Herudover er Parkvej, Blåkildegård, Charlotteager og Gadehavegård udpeget som forebyggelsesområde. Gadehavegård er tidligere omdannelsesområde og derfor fortsat omfattet af en udviklingsplan.

2 MÅLSÆTNING MED RAMMEAFTALEN

Det overordnede formål med aftalen er at sikre en mangfoldig beboersammensætning med social og økonomisk sammenhængskraft i de almene boligafdelinger og -områder i kommunen gennem samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen.

Aftalen afbalancerer fire målsætninger:

- At sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i de almene boligafdelinger og -områder ved at opstille særlige krav (fleksible udlejningskriterier) til boligsøgende på boligorganisationernes ventelister om fx at være i beskæftigelse eller under uddannelse;
- At kommunen opnår anvisning til et tilstrækkeligt antal boliger, så borgere med akut behov bliver anvist til en bolig inden for rimelig tid;
- At understøtte en økonomisk og socialt balanceret udvikling i de almene boligområder;
- At der fortsat er boliger til rådighed for almindelige boligsøgende på boligorganisationernes venteliste.

Denne aftale vil betyde, at kommunen får stillet ca. 84 boliger til rådighed for kommunal anvisning, hvis fraflytningsprocenten fra 2021 er uændret. For den nærmere beregning af dette antal se i bilag 1.

3 MODEL FOR DIFFERENTIERET ANVISNING

Denne aftale omhandler udlejning og anvisning af almene familieboliger og almene ungdomsboliger.

Ifølge almenboligloven § 59, stk. 1 og 3 skal boligorganisationerne stille hver fjerde ledige familie- og ungdomsbolig til rådighed for kommunens boligsociale opgaver. Parterne har aftalt en model, hvor boligafdelingens nøgletal afgør indplacering i tre niveauer:

- I boligafdelinger hvor få står uden for arbejdsmarkedet og der er få dømtede bliver hver 3. ledige familieboliger og hver 4. ledige ungdomsbolig stillet til rådighed for kommunal anvisning. Der kan laves aftaler om fleksibel udlejning.
- I boligafdelinger, som er del af et udpeget forebyggelsesområde og i mindre boligafdelinger med under 1.000 beboere, som har høj arbejdsløshed og mange beboere med dom, stilles 22% af de ledige familieboliger til rådighed for kommunal anvisning. Hver anden anviste borger skal leve op til særlige kriterier for at sikre, at anvisningen bidrager til en positiv udvikling i nøgletallene for området. Alle andre udlejninger sker efter fleksible kriterier.
- I boligafdelinger, der er del af et udpeget udsat område (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder) vil der ikke blive stillet boliger til rådighed for kommunal anvisning. Det samme gælder områder, der fortsat er omfattet af en udviklingsplan pga. tidligere udpegning som omdannelsesområde. Her sker al udlejning efter særligt skærpede fleksible kriterier for at sikre at tilflytningen påvirker nøgletallene positivt.

Afdelinger, der er i gang med større renoveringer, som kræver genhusning af nuværende beboere, holdes udenfor modellen. Der sker hverken almindelig udlejning eller kommunal anvisning, mens genhusningsopgaven løses. Når genhusningsopgaven er løst, indplaceres afdelingerne som udgangspunkt i ovenstående opdeling ud fra deres nøgletal på tidspunktet for indplacering efter drøftelse med den konkrete boligorganisation.

3.1 AFTALE OM KOMMUNAL ANVISNING

Det aftales, at alle boligafdelinger i Høje-Taastrup Kommune indplaceres på tre niveauer i nedenstående model. Indplaceringen sker på baggrund af de årlige nøgletal fra boligministeriet og nøgletal om beboerdata fra Landsbyggefonden. Indplaceringen tager højde for lovgivningens bestemmelser om obligatorisk fleksibel udlejning og begrænsninger i den kommunale anvisning.

Det enkelte niveau definerer, hvilke udlejningskriterier, som gælder for boligafdelinger eller boligområder på det niveau. Formålet er at sikre en opmærksomhed på og en særlig indsats for de boligafdelinger og - områder, som har særlige udfordringer og derfor behov for en særligt fokuseret udlejning – det drejer sig om boligområder og afdelinger på niveau 2 og 3.

	Område typer	Kriterier for udlejning og anvisning
Niveau 3	Udpegede udsatte områder , herunder parallelsamfund og omdannelses-områder, som er omfattet af en udviklingsplan	<ul style="list-style-type: none"> > Obligatorisk fleksibel udlejning > Al fleksibel udlejning sker efter skærpede kriterier > Ingen kommunal anvisning
Niveau 2	Forebyggelsesområder	<ul style="list-style-type: none"> > Obligatorisk fleksible udlejning > Al fleksibel udlejning sker efter almindelige kriterier > Kommunal anvisning til 22 % af de ledige boliger, og hver anden kommunale anvisning sker efter særligt aftalte kriterier**
	Mindre afdelinger med færre end 1000 beboere som har mere end 40% beboere uden for arbejdsmarkedet og uddannelse* eller hvor andelen af dømt er mere end 3 gange landsgennemsnittet	<ul style="list-style-type: none"> > Aftalt 100 % fleksibel udlejning > Kommunal anvisning til 22 % af de ledige boliger, og hver anden kommunale anvisning sker efter særligt aftalte kriterier**
Niveau 1	Boligafdelinger hvor andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet og uddannelse* er under 40%	<ul style="list-style-type: none"> > Der kan indgås konkrete aftaler om udlejning af en andel ledige boliger efter almindelige fleksible kriterier > Kommunal anvisning til 33 % af de ledige boliger

*Andelen af arbejdsløse opgøres i udsatte områder og forebyggelsesområder som andele af beboere i alderen 15-64 år, som står udenfor arbejdsmarked og uddannelse på ministeriets lister over udpegede områder, som offentliggøres hvert år den 1. december.

** Særligt aftalte kriterier, se afsnit 4.3

3.2 NIVEAU 1 (DE GRØNNE AFDELINGER)

På niveau 1 indplaceres boligafdelinger, hvor mindre end 40% af beboerne i alderen 18-64 år står udenfor arbejdsmarkedet (og uddannelsessystemet).

Der stilles flere familieboliger til rådighed for den kommunale anvisning, end loven kræver. Derved kompenseres kommunen for, at der i på de højere niveauer i modellen stilles færre boliger til rådighed. 33 % af de ledige familieboliger vil i aftaleperioden blive stillet til rådighed for kommunal anvisning.

3.3 NIVEAU 2 (DE GULE AFDELINGER)

På niveau 2 indplaceres boligafdelinger, der er beliggende i udpegede forebyggelsesområder. Herudover indplaceres mindre boligafdelinger med færre end 1.000 beboere, der ifølge nøgletal for afdelingerne er udfordrede af en høj andel af voksne beboere (18-64 år), som står udenfor arbejdsmarked og uddannelse eller hvor antallet af dømt beboere overstiger 2 x landsgennemsnit (pr. 1. december 2021 1,56 %).

I begge typer af områder/afdelinger vil 22% af de ledige familieboliger blive stillet til rådighed for kommunal boligsocial anvisning.

I forhold til hver anden kommunale anvisning i den enkelte boligafdeling skal anvisningen ske efter særlige kriterier, som understøtter en socialt bæredygtig beboersammensætning. De nærmere kriterier kan ses i bilag 2. Herudover skal anvisning til forebyggelsesområder overholde lovgivningens begrænsninger for kommunal anvisning.

3.4 NIVEAU 3 (DE ORANGE AFDELINGER)

Niveau 3 rummer boligafdelinger, der er del af områder, der er udpeget som udsatte boligområder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder). Også områder, der ikke aktuelt er udpeget som udsat område, men som er underlagt en udviklingsplan, indplaceres her.

Der er i parallelsamfundslovgivningen meget snævre rammer for kommunal anvisning i udsatte områder, hvorfor det er aftalt helt at udelade kommunal anvisning.

Områder, som blot er omfattet af en udviklingsplan, er i en årrække efter seneste udpegning fortsat omfattet af begrænsninger i den kommunale anvisning.

3.5 UDENFOR NIVEAUINDELING

Afdelinger, som er under renovering og hvor der på grund af renoveringen skal ske genhusning af de nuværende beboere, holdes udenfor kategoriseringen, fordi der i en periode op til renoveringen reserveres boliger til brug for genhusning. I denne periode sker der hverken almindelig ventelisteudlejning eller kommunal anvisning

Når genhusningsperioden er afsluttet, indplaceres afdelingen på rette niveau i modellen efter dialog mellem kommunen og den relevante boligorganisation.

4. AFTALE OM UDLEJNING PÅ DE FORSKELLIGE NIVEAUER

På de enkelte niveauer benyttes hhv. aftalt og obligatorisk fleksibel udlejning for at opretholde eller genoprette en balanceret beboersammensætning i boligafdelingerne. I de udpegede udsatte områder (herunder i parallelsamfund og omdannelsesområder) og i forebyggelsesområder er fleksibel udlejning efter kriterier om beskæftigelse og uddannelse obligatorisk. I alle andre områder kan kommunen og boligorganisationerne frit indgå aftale om andel af og kriterier for fleksibel udlejning.

Der fastlægges et sæt almindelige fleksible kriterier, der gælder for niveau 1 og 2 og et særligt skærpede fleksible kriterier, der gælder på niveau 3. Den nærmere beskrivelse af disse kriterier kan ses i bilag 2 og 3.

4.1 UDLEJNING PÅ NIVEAU 1 – DE GRØNNE AFDELINGER

Boligafdelinger med den mest varierede beboersammensætning er de grønne afdelinger på niveau 1.

Parterne er enige om, at udstrakt brug af fleksibel udlejning medvirker til en socialt balanceret beboersammensætning i kommunen, og derfor kan alle afdelinger benytte fleksibel udlejning i

en andel af de ledige boliger. Der tages dog samtidig et hensyn til, at der også skal være ledige boliger tilgængelige for boligsøgende, som ikke opfylder de fleksible kriterier. Derfor aftales det, at højst 1/3 af de ledige boliger i grønne afdelinger kan udlejes efter fleksible kriterier. Den nærmere andel af fleksibel udlejning fastlægges ved aftale mellem kommune og den enkelte boligorganisation.

For at sikre ensartethed for udlejning af ledige boliger i kommunen benytter boligorganisationerne ensartede kriterier for fleksibel udlejning. Disse kriterier omfatter altid boligsøgende i fast beskæftigelse eller under uddannelse. Herudover kan boligorganisationerne konkret vælge også at prioritere ældre, der ønsker en mere ældrevenlig bolig og skilsmisseramte. For de nærmere kriterier se bilag 2.

4.2 UDLEJNING PÅ NIVEAU 2 – DE GULE AFDELINGER

Niveau 2 består bl.a. af udpegede forebyggelsesområder, hvor lovgivningen foreskriver obligatorisk fleksibel udlejning efter kriterier om beskæftigelse og uddannelse. Parterne er enige om, at der i de konkrete aftaler mellem boligorganisationen og kommunen tillige kan stilles krav, der spejler de konkrete nøgletal for afdelingen. Hvor nøgletal for afdelingen overskrider kriterierne for udsatte områder ift. dom eller uddannelsesniveau, kan der derfor konkret opstilles yderligere kriterier.

I de mindre boligafdelinger, som har høje nøgletal for personer udenfor arbejdsmarked og uddannelse eller for andelen af beboere med dom, aftales at alle boligsøgende skal leve op til kriterier om fleksibel udlejning.

De grupper, som kan prioriteres, er som beskrevet i bilag 2

Andre relevante indsats områder ift. at imødegå høje værdier i nøgletallene for området som fx arbejdsløshed, lavt uddannelsesniveau og kriminalitet kan drøftes mellem kommune og boligorganisationer. Det kan være en intensiveret beskæftigelsesindsats, forebyggende indsats, hjælp til oversættelse og godkendelse af udenlandske uddannelsesbeviser mv.

4.3 UDLEJNING PÅ NIVEAU 3 – ORANGE OMRÅDER

På niveau 3 indplaceres afdelinger, som er udpeget som udsatte områder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder. Herudover indplaceres afdelinger, som er omfattet af en udviklingsplan pga. en tidligere udpegning som omdannelsesområde.

I udsatte områder fastlægger lovgivningen, at der er obligatorisk fleksibel udlejning efter kriterier om tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse. I disse områder stilles særligt skærpede krav til nye lejere og deres husstand for at understøtte, at områderne bevæger sig under grænseværdierne for udpegning. De særligt skærpede krav afspejler de kriterier og nøgletal, områderne udpeges på grundlag af. Det betyder, at nye lejere skal leve op til kriterier om beskæftigelse eller uddannelse, ikke have domme, uddannelsesniveau og indtægtsniveau. Kravene vil blive stillet til de medlemmer af husstanden, som indgår i nøgletalsmålingerne. De nærmere kriterier og aldersafgrænsninger kan ses i bilag 3.

4.4. SÆRLIGT OM KOMMUNAL ANVISNING TIL UNGDOMSBOLIGER

Formålet med anvisningen af en ungdomsbolig er at understøtte kommunens sociale indsats i forhold til at få den unge i uddannelse. Unge flytter ofte. Det er væsentligt, at anviste unge

ikke fylder uforholdsmæssigt meget i et ungdomsboligmiljø, når den høje fraflytning kan føre til mange anvisninger i en ungdomsboligafdeling.

Når kommunen anviser til en ungdomsbolig, skal den unge kunne tilpasse sig til et almindeligt ungdomsboligmiljø og være på en vej mod uddannelse. Kommunen sikrer ved anvisningen til en ungdomsbolig, at den anviste unge er på vej mod uddannelse og følger de indsatser kommunen evt. har sat i værk for at understøtte dette. Herudover er det væsentligt at anviste unge kender regelgrundlaget for ungdomsboliger, herunder at en ungdomsbolig er midlertidig, der sker årlig studiekontrol, og at den unge vil blive opsagt, hvis den unge på kontroltidspunktet forholder sig passivt og ikke enten dokumenterer uddannelse eller kommunens godkendelse af fortsættelse af lejermålet. Ved anviste unge, som ikke er i uddannelse, foretager kommunen en konkret og individuel vurdering af den unges uddannelsesperspektiv. Hvis uddannelsesperspektivet ophører, herunder hvis kommunens indsatser i forhold til at støtte de unge i at komme i uddannelse ophører eller den unge kommer i ordinær beskæftigelse, vil kommunen ikke godkende forlængelse af lejermålet. Samarbejdet beskrives nærmere i bilag 5.

Beboersammensætningen i ungdomsboliger og praksis vedr. forlængelse af anviste, som ikke kommer i uddannelse følges løbende af Boligforum.

5. ANDRE TILTAG

5.1 BEROSÆTNING AF ORDNING OM DELEBOLIGER

I den tidligere rammeaftale indgik parterne aftale om, at der skulle stilles deleboliger til rådighed som en del af frikommuneforsøget. Det har dog vist sig meget svært at finde unge til deleboligerne. Parterne er derfor enige om, at aftalen om deleboliger sættes i bero. Såfremt der på ny opstår ønske om levering af deleboliger, drøftes ønsket som led i det løbende samarbejde.

5.2 UDSLUSNINGSBOLIGER

Kommunen kan henvende sig til boligorganisationen, når kommunen ønsker at benytte en bolig, der er stillet til rådighed for kommunens anvisning, som udslusningsbolig.

Borgere, der anvises til disse boliger, får en særlig lejekontrakt, hvor der som led i et frikommuneforsøg i op til fem år er fravigelser fra de almindelige lejerrettigheder i almenlejeloven og udlejningsbekendtgørelsen, når boligen benyttes som udslusningsbolig. Frikommune-forsøget udløber den 31.12.22. og det forventes, at ordningen vedtages gældende for alle kommunerne. Rammerne for det nærmere samarbejde om udslusningsboliger beskrives i bilag 7.

- Høje-Taastrup Kommune sikrer via visitation, at de rette borgere anvises til boligerne, og at de får rette opfølgning og tilknyttet mentorer, således at det i videst mulige omfang sikres, at borgeren opnår en forbedret betalingsevne i udslusningsperioden.
- Målgruppen for udslusningsboligerne er borgere med betydelig nedsat psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, som har brug for hjælp til at opnå og fastholde en bolig, herunder personer der opholder sig i midlertidige boformer efter §107, 109 eller 110 i lov om social service

- Høje-Taastrup Kommune vurderer et halvt år før udslusningsperiodens ophør om beboeren er i stand til at betale den reelle huslejen uden tilskud. Hvis det ikke er tilfældet, anmoder kommunen boligorganisationen om at opsiges den pågældende beboer. Eventuelle omkostninger i forbindelse med en opsigelse afholdes af Høje-Taastrup Kommune. På baggrund af årsagen til en eventuel opsigelse kan den opsagte beboer visiteres til et servicelovstilbud eller kommunalt anvistes til fx en bolig med en billigere husleje.
- Der etableres et tæt samarbejde om forlængelse af udslusningsperioden.

Boligforum følger fordelingen af udslusningsboliger både på afdelings- og på organisationsniveau, og de anvistes forløb.

Status på ordningen vil være fast punkt på dagsordenen for såvel Boligforum som følgegruppen. Kommunen leverer en gang årligt ved opdateringen af årets beboerdata i 1. kvartal, en oversigt over beliggenheden af udslusningsboliger på afdelingsniveau.

5.3 BOLIGER MED MIDLERTIDIGT STATSTILSKUD TIL NEDSÆTTELSE AF HUSLEJEN

I lovforslag om etablering af fonden for blandede byer mv., vedtaget af Folketinget den 9. juni 2022 med ikrafttræden 1. juli 2022 gives mulighed for, at kommunen kan søge en tilsagnsramme til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger, der anvistes til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

Den pågældende bevilling skal søges af kommunen inden den 30. september 2022. Det er en forudsætning for tildeling af tilskud,

- at den anviste bolig har en husleje på mellem 4.500 og 5.000 kr. pr. md.
- at den anviste bolig ikke ligger i et udsat område eller et forebyggelsesområde
- at boligen er ibrugtaget på ansøgningstidspunktet

Herudover er det en forudsætning, at kommunen udarbejder en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder en aftale om kommunal anvisning.

Parterne er enige om, at såfremt kommunen opnår en tilsagnsramme, så vil kommunen kunne benytte boliger, der stilles til rådighed som led i den almindelige kommunale anvisning som tilskudsboliger. Når det er afklaret, om kommunen opnår midler, vil den nærmere praktik for disse boliger blive aftalt mellem parterne som led i det løbende samarbejde.

5.4 ETABLERING AF NYE BOLIGER

Den hidtidige aftale omfattede etablering af nye boliger. Høje-Taastrup Kommune afsatte grundkapital til etablering af i alt 100 nye almene boliger i den forrige aftale.

Det har vist sig svært at finde egnede områder, og derfor aftaler parterne i denne aftale, at boligerne kan etableres som fortætningsbyggeri og i eksisterende afdelinger eller som nye afdelinger. Målsætningen er, at boligerne fordeles ligeligt som nye selvstændige afdelinger og som fortætningsbyggeri.

Denne indeværende aftale omfatter således, at der fortsat er grundkapital reserveret til 100 boliger. Desuden, og baseret på vanskelighederne i den forrige aftaleperiode med at finde

relevante byggegrunde, vil Høje-Taastrup Kommune yde en ekstra indsats for at sikre, at Høje-Taastrup Kommunes almene boligmasse kan udbygges med den boligtype, som der i høj grad er behov for ift. den kommunal anvisnings behov.

Det er aftalt, at kommunen indkalder aftaleparterne til et dialogmøde om nybyggeri, hvor fremtidige byggemuligheder analyseres og erfaringerne med det hidtidige udbud drøftes, således at disse kan indgå i fremtidige udbud. En sådan proces sikrer åbenhed samt, at alle får mulighed for at indgå i dialogen.

I nybyggeri skal op til 50% af boligerne etableres som små boliger på mellem 30 og 45 m² med lav husleje. Kommunen har i disse boliger 100 % anvisningsret til disse boliger ved første gangs-udlejningen

Ved lov om etablering af Fonden for almene boliger, som blev vedtaget af Folketinget 9. juni 2022, er der kommet mulighed for, at kommunen efter aftale med og på vegne af en almen boligorganisation kan søge tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene familieboliger, der anvises til boligsøgende med akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed. Midlerne kan søges første gang inden udgangen af september 2022. Såfremt der bevilges midler, har kommunen 100 % anvisningsret til de boliger, som etableres som led i ordningen. Der er følgende forudsætninger for at opnå midler

- HTK har 100 % anvisningsret til de små boliger med lav husleje, som etableres via loven om Fonden for blandede byer.
- Boligarealet må ikke overstige 55 m²
- De boliger, der ydes tilskud til, må højst udgøre 20 % af boligerne i afdelingen.
- Der kan ikke søges støtte til etablering af boliger i udsatte områder eller i forebyggelsesområder.

Det er også i denne forbindelse en forudsætning, at kommunen udarbejder en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder en aftale om kommunal anvisning.

5.5 BOLIGSOCIAL OPFØLGNING

Opfølgning på kommunalt anviste borgere kan være med mål om, at borgeren opnår en velfungerende hverdag i forbindelse med en kommunal anvisning.

Dette er i udgangspunktet Høje-Taastrup Kommunes ansvar, og er vigtigt at etablere i forbindelse med anvisningen for at sikre en vellykket boliganvisning. Opfølgningen sker med afsæt i de relevante kommunale fagligheder ift. den / de anviste borgere.

Boligorganisationer vil gøre Høje-Taastrup Kommune opmærksom på de boligsociale problemstillinger, der kan opstå både på baggrund af en kommunal anvisning og ift. en afdelings beboere og hverdag med henblik på at sikre den rette social støtte til beboerne med henblik på, at kommunen kan tilknytte rette støtte. Det aftales hvem hos Høje-Taastrup Kommune skal modtage denne henvendelse.

Ansvars- og rollefordelingen mellem kommune og boligorganisationer vedr. borgere og beboere samt boligsocial støtte og inddragelse relevant kommunal kernerdrift er et fast punkt på dagsordenen i Boligforums årlige møde samt på de to årlige forberedende møder for administratorer af aftalen på lige fod med de øvrige afsnit i rammeaftalen.

Se bilag 6 for en oversigt over den række af andre initiativer, som Høje-Taastrup Kommune indgår i, som er med til at forebygge de sociale og økonomiske udfordringer, som kan opstå for borgere i de almene boligområder.

5.6 INDIVIDUELLE AF AFTALER OM OPRYKNINGSVENTELISTE OG ALMINDELIG VENTELISTE

Der kan indgås individuel aftale med den enkelte boligorganisation om, oprykningsventelisten går forud for fleksibel udlejning, herunder om at fravige udlejningsbekendtgørelsens § 7 2. pkt. Dog skal en sådan aftale have til formål at opfylde de overordnede målsætninger for denne rammeaftale om at sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning.

For understøttelse af en positiv udvikling i boligafdelingerne, kan der med den enkelte boligorganisation aftales, om boligsøgende, der ønsker intern oprykning indenfor samme boligorganisationen, skal opfylde fleksible kriterier.

I afdelinger, der er udpeget som udsat boligområde, herunder parallelsamfund og omdannelsesområde eller som forebyggelsesområde, er fleksibel udlejning obligatorisk ifølge lovgivningen og omfatter derfor såvel intern oprykning i egen afdeling, som intern oprykning på tværs af boligorganisationen eller andre fortrinsrettigheder (boliggarantibevis m.fl.).

5.7 SUCCESKRITERIER

Aftalens overordnede succeskriterier er:

- Udviklingen i boligafdelingerne i kommunen skal være positiv. Alle områder skal bevæge sig mod ikke længere at være udpeget på lister over udsatte områder eller forebyggelsesområder
- Det skal forebygges, at nye områder udpeges på listerne.

Såfremt denne udvikling ikke ses i de årlige møder i Boligform, vil parterne overveje om der skal tilføjes yderligere indsatser.

6 OPFØLGNING PÅ AFTALEN OG ORGANISERING AF SAMARBEJDET

Aftalen træder i kraft 1. januar 2023 og udløber 31. december 2026. Aftalen vil blive fulgt op med individuelle udlejningsaftaler med hver enkelt boligorganisation.

Parterne ønsker en tæt dialog, hvorfor der løbende kan afholdes møder med alle boligorganisationer efter behov udtrykt af begge parter om udviklingen i såvel boligafdelingerne som om situationen i den kommunale anvisning.

Som en del af monitoreringen opdateres indplacering i modellen midtvejs i aftaleperioden, for så vidt angår afdelinger, som ikke er beliggende på udpegede, udsatte områder eller forebyggelsesområder. Udpegede områder følger lovgivningen og den årlige udpegning.

Afdelingernes indplaceringen ved aftalernes indgåelse ses i bilag 1.

Derudover gennemfører parterne hvert år i 2. kvartal nøgletalsmålinger baseret på Landsbygefondens tilgængelige data og de øvrige kilder, der har relevant data og hvor der bl.a. vil være fokus på følgende:

- Antal kommunale anvisninger efter § 59, stk. 1,2 og 3. Antal udlejninger efter de forskellige udlejningstyper og boligtyper, - almindelig venteliste, fleksibel venteliste, oprykningsventeliste, bytte m.v.
- Samlet oversigt over antal borgere på den kommunale boligsociale venteliste, opdelt efter alder, huslejeniveau, ventetid mv.
- Nøgletal med afsæt de til enhver tid gældende ghettokriterier
- Demografisk udvikling i boligafdelingerne generelt

De nedsatte samarbejdsfora gennemgår løbende aftalens elementer som led i den løbende dialog. Der foretages en midtvejsevaluering af alle elementer – ud over de nævnte nøgletal.

6.1 ORGANISERING AF SAMARBEJDET

For at sikre at formålet med aftalen opfyldes skal parterne regelmæssigt følge op i aftalens indhold og udvikling via:

1: Et årligt monitoreringsmøde (Boligforum): Hver år i løbet af foråret, når nye nøgletal for alle boligafdelinger er tilgængelige, mødes parterne på først administrativt og så politisk niveau, og drøfter udviklingen og årlige nøgletal for såvel de afdelinger, der er beliggende i områder på en liste, som de øvrige mindre afdelinger. Her gives en årlig status og afrapportering på aftalen og baggrundsdata for anvisnings- og udlejningsmodellen. Der vil også kunne foregå en løbende drøftelse af rammeaftalen og eventuelle tillæg eller delaftaler til denne aftale

2: Administrativ følgegruppe til aftalen: Der vil blive nedsat en følgegruppe på administrativt niveau på tværs af boligorganisationer og kommune. Her vil den løbende udmøntning, monitorering og ajourføring finde sted. Følgen igangsætter genforhandling af aftalen i 2. kvartal 2026 på initiativ af kommunen. Følgegruppen forbereder det årlige møde i dialogforum.

3: Styringsdialog mellem kommune og boligorganisationerne: I Høje-Taastrup Kommune er det aftalt, at parterne mødes en gang årlig. Hvert andet år, mødes alle til en styringsdialogkonference og hvert andet år holdes møderne mellem kommune og hver enkelt boligorganisation.