

# Organisationsaftale mellem Ishøj Kommune og Ishøj Boligselskab

22. november 2024

## 1. Baggrund og formål

Denne organisationsaftale er indgået i henhold til Rammeaftalen mellem kommunen og de almene boligorganisationer om udlejning og anvisning af almene familieboliger i Ishøj Kommune.

Det overordnede formål med organisationsaftalen er at sikre en mangfoldig beboersammensætning med social og økonomisk sammenhængskraft i de enkelte boligområder og boligafdelinger samt at løse påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

De enkelte boligafdelinger kategoriseres i udgangspunktet som røde, orange, gule eller grønne. Farverne er et udtryk for beboersammensætningens socioøkonomiske status, baseret på data fra Landsbyggefonden en gang årligt i løbet af første kvartal.

## 2. Boligafdelinger

I nedenstående tabel fremgår de boligafdelinger, som boligorganisationen har i Ishøj Kommune samt antallet af familieboliger i hver afdeling.

Boligafdeling	Antal familieboliger
5401 Stenbjerggård	335
5402 Søvej Huse	42
5403 Kirkehaven	47
5404 Solkysten	106
Samlede antal boliger	530

Afdelingerne rummer ingen ungdoms- og ældreboliger.

En oversigt over boligafdelinger, andele af udlejning, anvisning og almindelig venteliste og fleksible kriterier fremgår af bilag A til denne organisationsaftale. Bilaget tilrettes selvstændigt og uafhængigt af organisationsaftalen første kvartal hvert andet år, når afdelingerne indplaceres på baggrund af de årlige nøgletal fra Social- og Boligministeriet og nøgletal om beboerdata fra Landsbyggefonden, jf. pkt. 4 i rammeaftalen.

## 3. Kommunal boliganvisning

Der er aftalt nedenstående fordeling af andelen af ledige familieboliger til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen til røde, orange, gule og grønne boligafdelinger, hvor anvisning sker på bag-

grund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i.

22. november 2024

Der er aftalt følgende andele af kommunal anvisning i de forskellige afdelinger:

- Røde afdelinger: 25 % kommunal anvisning
- Orange afdelinger: 25 % kommunal anvisning
- Gule afdelinger: 25 % kommunal anvisning
- Grønne afdelinger: 25 % kommunal anvisning

#### **4. Fleksibel udlejning**

Det følger af rammeaftalen mellem Ishøj Kommune og Boligorganisationerne, at andelen af boliger, der udlejes efter fleksible kriterier, aftales konkret for hver afdeling på baggrund af afdelingsspecifikke forhold relateret til beboersammensætningen og på grund af afdelingens indplacering i trappemodellen.

Der er aftalt nedenstående fordeling af fleksibel udlejning i røde, orange, gule og grønne boligafdelinger for de boliger, der udlejes til boligafdelingens venteliste.

- Røde afdelinger: 75 % udlejes efter fleksibel udlejning
- Orange afdelinger: 75 % udlejes efter fleksibel udlejning
- Gule afdelinger: 50 % udlejes efter fleksibel udlejning
- Grønne afdelinger: 25 % udlejes efter fleksibel udlejning

Grønne boligafdelinger i nærhed til gule, orange eller røde, skal ligge i den øvre del af spændet.

De overordnede kriterier for fleksibel udlejning fremgår af rammeaftalen.

Konkret ift. Boligafdelinger, der udlejer efter fleksible kriterier, anvendes nedenstående kriterier, der er sidestillet, hvorfor den ledige bolig udlejes ud fra anciennitet hos boligsøgende, der opfylder kriterierne.

1. Boligsøgende i beskæftigelse
2. Boligsøgende i uddannelse
3. Boligsøgende – skilsmisse/samlivsophør

Resterende boliger, der ikke udlejes efter fleksible kriterier, udlejes efter boligorganisationens almindelige venteliste.

#### **5. Intern oprykning**

Fortrinsretten for interne flytninger gælder for hver anden ledige familiebolig, jf. udlejningsbekendtgørelsen § 7, pkt. 2.

Bestemmelsen fraviges, således at alle ledige boliger, der ikke udlejes via kommunens anvisningsret, først tilbydes på oprykningsventelisten.

Oprykningsretten respekteres ved udlejninger til disse boliger, så boligsøgende opnoteret på den interne venteliste i afdelingen kommer forud for boligsøgende på den eksterne venteliste, der opfylder de fleksible kriterier.

#### **6. Fortrinsret for børnefamilier**

Husstande med et eller flere børn har ikke fortrinsret til boliger med tre eller flere beboelsesrum, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 4.

#### **7. Udslusningsboliger**

Boligorganisationen har jf. rammeaftalens pkt. 5.3 indgået særskilt aftale med Ishøj Kommune om at stille 2 boliger til rådighed i boligafdeling Solkysten som udslusningsboliger for særskilt kommunal anvisning til særlige målgrupper udenom boligorganisationens fordelingshjul<sup>1</sup> i aftaleperioden.

#### **8. Afdelinger med særlige aftaler**

Afdeling 5403 Kirkehaven udlejes efter aftale som seniorboliger. Ansøgere skal være +55 år.

#### **9. Organisationsaftalens gyldighed, evaluering og genforhandling**

Aftalen er gældende i fire år fra 1. maj 2025 til 31. december 2029.

Aftalen omfatter boliger, der opsiges fra 1. maj 2025.

Organisationsaftalen evalueres og evt. revideres i forbindelse med den årlige styringsdialog mellem boligorganisation og Ishøj Kommune, jf. bestemmelserne herom i rammeaftalen. På det årlige møde i det fælles dialogforum orienteres der om eventuelle justeringer i organisationsaftalerne.

DATO:

For Ishøj Kommune:

---

For Ishøj Boligselskab:

---

<sup>1</sup> Boligafdelingens fordeling af boliger efter fx fleksible kriterier, kommunal anvisning mv.

## Bilag A: Oversigt over boligafdelinger, andele af udlejning, anvisning og almindelig venteliste samt fleksible kriterier

22. november 2024

Dette bilag tilrettes selvstændigt og uafhængigt af organisationsaftalen første kvartal hvert andet år, når afdelingerne indplaceres på baggrund af de årlige nøgletal fra Social- og Boligministeriet og nøgletal om beboerdata fra Landsbyggefonden, jf. pkt. 4 i rammeaftalen.

Boligafdeling	Antal familieboliger	Kategori	Kommunal anvisning	Fleksibel udlejning	Almindelig venteliste	Fleksible kriterier ved oprykning mellem afdelinger
5401 Stenbjerggård	335	Rød	25%	75%	0	Ja
5402 Søvej Huse	42	Gul	25%	50%	25%	Nej
5403 Kirkehaven	47	Grøn	25%	25%	50%	Nej
5404 Solkysten	106	Grøn	25%	25%	50%	Nej
Samlede antal boliger	530					

5402 Søvej Huse rykkes efter aftale til gul afdeling fra grøn med baggrund i den aktuelle beboersammensætning.