

Organisationsaftale mellem Ishøj Kommune og SYDBO

23. januar 2025

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
Baldershus	31
AB+ Balders Have	34

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

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

23. januar 2025

- 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.

- Grønne afdelinger: 50 % 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. boligafdeling Baldershus 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.

4.1 Fleksibel udlejning AB+ Balders Have

Der indgås aftale om andre individuelle kriterier for afdelingen AB+ Balders Have. Dette skyldes de særlige formål og forhold ved AB+ - boliger. Fortrinsrettighederne afspejler formålet med boligerne.

Målgruppen for AB+ boligerne er yngre familier med og uden børn samt seniorer, der kan og vil tage ansvar for indretning og drift af egen bolig/ eget boligområde til gengæld for en lavere husleje.

Boligerne i Balders Have udlejes efter følgende kriterier:

- Fortrinsret til børnefamilier med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats
- Fortrinsret for boligsøgende uden hjemmeboende børn med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats
- Fortrinsret for boligsøgende med beskæftigelse og erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer over 55 år, og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egen indsats.

Kriterier sidestilles i forbindelse med udlejningerne.

Boligerne udlejes efter 100 pct. fleksibel udlejning, såfremt der ikke er boligsøgende der opfylder de stillede kriterier, skal boligerne udlejes efter de almindelige ventelisteregler jf. rammeaftale

Krav til beskæftigelsens omfang m.v. følger de almindelige retningslinjer i rammeaftalen.

Kommunen forpligter sig til at sikre, at borgere som anvises til AB+ Balders Have er klar over, at de skal opfylde samme krav til egenindsats som andre boligsøgende.

5. Intern oprykning

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

AB+ Balders Have

Hvis boligen ikke bliver udlejet i afdelingen, går hver anden videre til boligsøgende på den interne venteliste i boligorganisationen/KAB-fællesskabet der opfylder de fleksible kriterier, og hver anden går direkte til boligsøgende på den eksterne venteliste der opfylder de fleksible kriterier.

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. Udslusningsboliger

Boligorganisationen har jf. rammeaftalens pkt. 5.3 indgået særskilt aftale med Ishøj Kommune om at stille 1 bolig til rådighed i Baldershus

som udslusningsbolig for særskilt kommunal anvisning til særlige målgrupper udenom boligorganisationens fordelingshjul¹ i aftaleperioden.

23. januar 2025

Når den anviste borger flytter, genudlejes boligen efter udlejningshjulet.

7. Organisationsaftalens gyldighed, evaluering og genforhandling

Aftalen er gældende i fire år fra 1. maj 2025 til 31. december 2028.

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 SYDBO

¹ 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

23. januar 2025

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. punkt 4 i rammeaftalen.

Boligafdeling	Antal familieboliger	Kategori	Kommunal anvisning	Fleksibel udlejning	Almindelig venteliste	Fleksible kriterier ved oprykning mellem afdelinger
Baldershus	31	Grøn	25 %	50%	25%	Nej
AB+ Balders Have	34	Grøn	25 %	75 %		Ja