

Udlejning af forsøgsboliger i Fasanskellet 3-47, Ishøj - opført efter AlmenBolig+ konceptet

Baggrund

Boliger opført efter **AlmenBolig+** forsøgskonceptet adskiller sig fra almindelige familieboliger ved, at de henvender sig målrettet til beboere, som til gengæld for en lavere husleje end i almindelige almene boliger, selv vil tage vare på boligen og dens omgivelser. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt af udleje disse boliger efter den almindelige anciennitetsbaseret venteliste.

Der er i dialog med det tidligere Velfærdministeriet opnået tilladelse til § 144 - forsøg med Almenboliglovens regler på følgende områder, som har betydning for udlejningen, herunder udformningen på lejekontrakterne og udlejningsinformationen:

- Indvendig vedligeholdelse
- Udvendig vedligeholdelse
- Råderet
- Størrelse og regulering af beboerindskud

For at sikre afprøvning af forsøgets driftskoncept er det vigtigt, at udlejningen understøtter opbygningen af et godt naboskab i bebyggelserne og sikrer, at beboerne er indstillet på øget beboeransvar for driften. Derfor er det indbygget som en del af forsøgskonceptet, at boligerne udlejes efter de almindelige regler for fleksibel udlejning. Der er endvidere mulighed for kommunal anvisning til boligerne. Desuden skal beboerne inden opnoteringen på ventelisten på individuelle informationsmøder gøres bekendt med forudsætningerne for **AlmenBolig+** forsøgskonceptet.

Om en individuel udlejningsmodel

Udlejningen af **AlmenBolig+** boligerne er altså forudsat at foregå efter de almindelige regler for fleksibel udlejning. Der skal i samarbejde med tilsagnskommunen efter reglerne om fleksibel udlejning udarbejdes et sæt

kriterier for udlejningen af de enkelte bebyggelser, der tager højde for disse aspekter ved forsøgskonceptet.

1. oktober 2014
FTL/ABF

Nedenfor følger *forslag* til udlejningskriterier (inkl. indbyrdes vægtning), der gør det muligt at realisere **AlmenBolig+** konceptet:

1. Børnefamilier med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats (50 pct. af boligerne).
2. Boligsøgende uden hjemmeboende børn, med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats (25 pct. af boligerne).
3. Alle boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer over 55 år, med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats. Begge voksne i husstanden skal være i beskæftigelse eller have fast indtægt fra aldersbetinget pension. (25 pct. af boligerne).

Administration

Den fleksible udlejning efter ovenstående kriterier administreres i praksis ved, at de boligsøgende udfylder et "selvangivelseskema" med angivelse af, hvilke kriterier de opfylder.

Administrator vurderer på baggrund af skemaet, hvilke boligsøgende på ventelisten, der er berettiget til at få fortrinsret til boligerne efter de aftalte kriterier. Derefter trækkes der lod om boligerne blandt de boligsøgende der opfylder kriterierne. Lodtrækningen foretages af en statsautoriseret revisor.

Forslag til konkrete spørgsmål i "selvangivelsen" til brug for vurdering af, hvordan de boligsøgende lever op til de opstillede kriterier:

	Ja	Nej
Ad 1. Børnefamilier med beskæftigelse		
Er begge voksne i husstanden i beskæftigelse i minimum 30 timer om ugen? (Vedlæg kopi af ansættelseskontrakt samt seneste 3 mdr. lønsedler)		
Har du hjemmeboende børn under 23 år?		
Har du samkvemsret med børn under 23 år?		
Ønsker du at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egen indsats?		

Ad 2. Boligsøgende uden hjemmeboende børn, med beskæftigelse		
Er begge voksne i husstanden i beskæftigelse i minimum 30 timer om ugen? (Vedlæg kopi af ansættelseskontrakt samt seneste 3 mdr. lønsedler)		
Ønsker du at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egen indsats?		
Ad 3. Alle boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer over 55 år. Begge voksne i husstanden er i beskæftigelse eller har fast indtægt fra aldersbetinget pension.		
Har du erfaring med vedligeholdelse af bygninger?		
Har du boet i en bolig, hvor du havde ansvaret for vedligeholdelsen af boligen?		
Er du uddannet håndværker? (Vedlæg kopi af uddannelsesbevis)		
Har du erfaring med håndværksmæssigt arbejde? (Vedlæg beskrivelse af hvad du har gjort for at få denne erfaring)		
Er begge voksne i husstanden i beskæftigelse i minimum 30 timer om ugen eller har fast indtægt fra aldersbetinget pension? (Vedlæg kopi af ansættelseskontrakt samt seneste 3 mdr. lønsedler)		
Er én person i husstanden mindst 55 år? (Vedlæg kopi af kørekort, sygesikringsbevis o.l.)		
Har eventuelle personer i husstanden på mindst 55 år fast indtægt fra aldersbetinget pension?		
Ønsker du at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egen indsats?		

I forbindelse med udlejningen af boligerne skal boligsøgende gøres opmærksom på, at huslejen vil stige, hvis man som beboer mod forventning ikke deltager i den fortsatte renholdelse og vedligeholdelse.

Kommunal anvisningsret

Det er som nævnt forudsat i forsøgskonceptet, at kommunen har kommunal anvisning.

For at sikre de bedste muligheder for et godt naboskab, opfyldelse af forudsætninger om beboernes egen indsats og en ensartet administration, anbefales det, at kommunerne i administrationen af den kommunale anvisning vælger at lade de boligsøgende udfylde samme "selvangivelses-skema", samt at administrator for boligorganisationen administrerer bo-

ligtildelingen sammen med den øvrige udlejning af **AlmenBolig+** boligerne.

1. oktober 2014
FTL/ABF

Dispensation fra oprykningsretten

For at sikre en fortsat blandet beboersammensætning anbefales, at maksimalt 25 pct. af boligerne under **AlmenBolig+** konceptet udlejes med oprykningsret til boligsøgende på oprykningsventelisten der ikke bor i afdelingen ved genudlejning. Beboere i afdelingen har fuld oprykningsret.

I henhold til § 7 stk. 1 i bekendtgørelsen om udlejningen af almene boliger m.v. har lejere, der samtidigt afgiver en bolig i en afdeling, fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen, hvorfor der som udgangspunkt vil være fortrinsret til **AlmenBolig+** boligerne for beboere, der allerede bor i en Sydbos afdelinger eller de afdelinger der er tilknyttet de boligselskaber der er med i fællesventelisten Bolignøglen.

Ishøj Kommune anmodes om at godkende, at oprykningsretten maksimal er 25 pct. ved genudlejninger i **AlmenBolig+** boligerne til boligsøgende fra oprykningsventelisten der ikke bor i afdelingen.