



# Ballerupaftalen mellem Ballerup Kommune og de almene boligorganisationer

Teksten er markeret med farver:

**Ændret/opdateret tekst**

**Ny tekst**



## Indhold

Baggrund .....	3
1. Formål: .....	3
1.2 Grundlag for aftalen .....	4
2. Aftalens indhold.....	5
2.1 Kommunal anvisning .....	5
2.2 Venteliste principper – oprykningsventeliste og almindelig venteliste.....	5
2.3 Aftalens mål .....	6
2.4 Fleksibel udlejning.....	6
2.5 Boligsociale tiltag og forebyggelse .....	7
2.6 Forsøg med fortrinsret for tilrejsende medarbejdere.....	8
2.7 Billige og alternative boliger.....	8
2.8 Ballerup Kommunes boligpolitik.....	8
3. Aftalens indgåelse, evaluering og vilkår .....	8
3.1 Succeskriterier og evaluering af aftalen .....	9
3.2 Vilkår for aftalen .....	9
Underskrift .....	10
Bilag 1 .....	12
Bilag 2 .....	13
Bilag 2.1 Kommunal boligsocial anvisning efter Almenboliglovens § 59 stk. 1 ....	13
Bilag 2.2 Kommunal boligsocial anvisning efter Almenboliglovens § 59 stk. 2 ....	13
Bilag 2.3 Standardkriterier for fleksibel udlejning .....	13
Gruppe A: Arbejdsmarkedstilknytning – den primære målgruppe.....	14
Gruppe B: Uddannelsessøgende og andre målgrupper .....	14
Bilag 3 .....	16



## Baggrund

Ballerup Kommune har en målsætning om at sikre en social og økonomisk bæredygtig udvikling i alle boligområder i kommunen, herunder at understøtte at stadig flere er eller kommer i arbejde, samt at stadig flere er i eller får en uddannelse.

Ballerup Kommune har opstillet en vision om at binde kommunen mere sammen, hvad angår erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner og boligområder. Ballerup Kommune har i dag rigtig mange arbejdspladser, men kun de færreste af medarbejderne bor i kommunen.

Kommunalbestyrelsen vil gerne skabe større sammenhængskraft i kommunen ved at kunne tilbyde boliger til folk, der arbejder lokalt, hvilket også vil have positive effekter på trafik- og miljøbelastningen. Samtidig er det en målsætning, at flere af Ballerups egne borgere kommer i job, og det er lettere, hvis folk i netværk og det lokale boligområde også er i arbejde. Der er tillige fokus på at tilknytte flere unge til Ballerup Kommune – ikke mindst de studerende, da kommunen har mange uddannelsesinstitutioner og da unge tilflyttere vil medvirke til at sikre en bedre demografisk og social balance i vores boligområder.

Målet er desuden på sigt at kunne sikre en bolig- og byudvikling i Ballerup Kommune, hvor der er relevante boligtyper til både unge, børnefamilier og seniorer i alle bydele, så borgerne kan blive i nærmiljøet i alle livets faser og hvor alle bydele er attraktive og har en afbalanceret befolkningssammensætning. Ballerup Kommunes boligpolitik fra 2017 er baseret på disse principper og skal sikre en boligudbygning og -omdannelse, der gør boligmassen velegnet og tilgængelig for Ballerup Kommunes borgere og give plads til at øge befolkningstallet på en måde, der sikrer fortsat vækst og velfærd.

Kommunalbestyrelsen vedtog i efteråret 2014 nye anvisningsregler for de kommunalt anviste boliger og gav samtidig administrationen mandat til at indlede drøftelser med boligorganisationerne om et udbygget samarbejde, der bl.a. adresserer disse udfordringer og visioner.

På den baggrund blev der nedsat en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra administrationerne i boligorganisationerne og Ballerup Kommune, der har udarbejdet Ballerupaftalen. Aftalen har nu løbet siden 2016, og det er tid til at forny aftalen. Arbejdsgruppen er derfor trådt sammen og har udarbejdet Ballerupaftalen 2020.

Den nye aftale skal samtidig sikre, at der tages højde for det pres mod de almene boliger, der kan forventes.

## 1. Formål:

Ballerupaftalen er en samlet aftale mellem Ballerup Kommune og boligorganisationerne i kommunen jævnfør Almenboliglovens § 60, stk. 1. De individuelle aftaler, som boligorganisationerne indgår med Ballerup Kommune vedrørende de enkelte boligafdelinger, skal holdes inden for de overordnede rammer, som denne aftale fastlægger, og skal sikre opfyldelsens af aftalens mål.

Det overordnede formål med Ballerupaftalen er at sikre en bred beboersammensætning med social og økonomisk sammenhængskraft i de almene boligområder i Ballerup Kommune gennem samarbejde mellem boligorganisationerne og Ballerup Kommune.



Aftalen afbalancerer tre overordnede mål:

- At sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i almene boligområder ved at anvende fortrinsret til ansøgere på boligorganisationernes ventelister, som opfylder de fleksible udlejningskriterier – primært personer som enten er i beskæftigelse eller under uddannelse.
- At kommunen får rådighed over et tilstrækkeligt antal boliger, så borgere med et akut boligsocialt behov kan få et tilbud om bolig inden for rimelig tid, samt at Ballerup Kommune kan understøtte en økonomisk og socialt balanceret udvikling i de almene boligområder.
- At der fortsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.

### 1.2 Grundlag for aftalen

Grundlaget for aftalen er en gensidig forståelse af lovgrundlaget, hvorefter Ballerup Kommune skal anvise boliger ud fra en vurdering af de boligsøgendes behov og beboersammensætningen i boligafdelingerne, mens de almene boligorganisationer jævnfør Lov om Almene boliger har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor og som målsætning at fremme en varieret beboersammensætning, så den socialt kommer så tæt på landsgennemsnittet som muligt. Boligorganisationernes målsætninger fungerer som sigtepunkter for arbejdet i de almene boligorganisationer og for samarbejdet med kommunalbestyrelserne.<sup>1</sup>

Aftalen omfatter almene familieboligafdelinger, som er listet i bilag 1. For at kunne anvende udlejningen og anvisningen af boliger som et målrettet instrument til at sikre en bred og varieret beboersammensætning i de almene boliger, opererer Ballerupaftalen med en række oplystninger over arbejdsmarkedstilknytning, uddannelsesniveau og aldersfordeling. Oplystningen skal bruges som grundlag for boligorganisationernes og Ballerup Kommunes anvisnings- og udlejningsaftaler og herunder hvilke redskaber, der skal i brug i relation til den enkelte boligafdeling for at opnå boligafdelinger i balance.

I forbindelse med den årlige styringsdialog mellem Ballerup Kommune og boligorganisationerne vil der blive udarbejdet kvarterprofiler med nøgletal til de enkelte boligorganisationer, og i den forbindelse vurderes det, om der skal justeres i anvisnings- og udlejningsaftalerne. Hvis der opstår behov for specifikke justeringer så aftales det løbende mellem boligorganisation og kommune.

- **Arbejdsmarkedstilknytning:** Målet er, at der i alle almene boligafdelinger højst er 21 pct. af beboerne i alderen 18-64 år, der er uden for arbejdsmarkedet.
- **Uddannelse:** Målet er, at der i alle almene boligafdelinger er mindst 65 pct. af beboerne i alderen 30-59 år, der har mere end grundskole som højeste uddannelse eller er i gang med en uddannelse.

<sup>1</sup> Lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1022 af 21. august 2013 § 6d og § 59. Lovforarbejderne fremgår af L 208 (som fremsat): Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger, lov om ejerlejligheder og lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. Fremsat den 22. april 2009.



- **Børn: Målet er, at der i alle boligafdelinger er balanceret beboersammensætning, hvoraf mindst 20 pct. af beboerne er 0-17 år.**

## 2. Aftalens indhold

I dette afsnit oplyses redskaberne i Ballerupaftalen, der indgår i forskelligt omfang i de enkelte anvisnings- og udlejningsaftaler. Der udarbejdes for hver anvisnings- og udlejningsaftale et udlejningshjul, der beskriver den fremtidige udlejning og anvisning for hver boligafdeling.

### 2.1 Kommunal anvisning

Ballerup Kommune har ret til 25 pct. af de ledige boliger i alle de almene boligafdelinger efter Almenboliglovens § 59 stk. 1, hvorved det sikres, at kommunen får rådighed over det fornødne antal boliger til at løse påtrængende boligsociale opgaver, herunder at sikre boliger, der matcher behov og betalingsevne hos målgruppen, under hensyntagen til balanceret beboersammensætning i de almene boligafdelinger.

Derudover kan Ballerup Kommune indgå aftale om yderligere anvisning af familieboliger efter Almenboliglovens § 59 stk. 2 med den enkelte boligorganisation, således at den samlede anvisning kan være højere end 25 pct. Al kommunal anvisning i Ballerup Kommune opnår jf. § 59 stk. 2 med de enkelte boligorganisationer vil blive anvendt til at sikre en afbalanceret beboersammensætning i hver enkelt almene boligafdeling i Ballerup Kommune. Boligerne vil derfor blive anvist til personer med et aktuelt boligbehov, der opfylder et af Ballerup Kommunes ansøgningskriterier givet i Bilag 2.2

Jf. Almenboliglovens § 59 stk. 1 og 2 skal den enkeltes boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den pågældende afdeling vejes op mod hinanden, så det ikke alene er den boligsøgendes behov, men også beboersammensætningen i den pågældende afdeling, der lægges vægt på, hvilket giver Kommunalbestyrelsen mulighed for at anvise mere ressourcestærke boligsøgende med et mindre akut boligbehov for at sikre en bred og varieret beboersammensætning i den enkelte boligafdeling.<sup>2</sup>

Anvisningskriterier fremgår af Bilag 2.

Der er enighed om generelt at opfordre boligsøgende til at skrive sig op i boligorganisationerne for at få en almen bolig.

### 2.2 Venteliste principper – oprykningsventeliste og almindelig venteliste

Boligorganisationerne arbejder med forskellige modeller for ventelisteadministration som Ballerupaftalen og de efterfølgende anvisnings- og udlejningsaftaler skal tage højde for med henblik på at kunne nå målsætningerne.

Som hovedregel sker udlejning af ledige boliger på skift til den almindelige venteliste og til oprykningsventelisten jf. bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. § 7, 2. punktum. Parterne er enige om, at fleksibel udlejning er det primære redskab, der skal understøtte en balanceret og varieret beboersammensætning i

<sup>2</sup> Lovforslag nr. L 61 Folketinget 2010-11, Fremsat den 17. november 2010 med Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje. Bemærkninger til nr. 6, samt Karnovs kommenterede udgave af Almenboligloven.



boligafdelingerne. Samtidig er der enighed om, at i de afdelinger, hvor der anvendes fleksibel udlejning kan der indgås aftale om at oprykningsventeliste har forrang før den almindelige venteliste samt at fleksibel udlejning enten kan gå forud for oprykningsventelisten eller kan indgå som et parameter i anvisning efter oprykningsretten. Det aftales med hver boligorganisation i den konkrete aftale hvilken model, der benyttes i de enkelte boligafdelinger.

### 2.3 Aftalens mål

#### Målet om Arbejdsmarkedstilknytning:

For at understøtte en positiv udvikling i boligafdelinger med mere end 30 pct. beboere udenfor arbejdsmarkedet, bør udlejningsaftalerne for disse boligafdelinger enten indeholde bestemmelser om at trække den fleksible udlejning frem forrest jf. udlejningsbekendtgørelsen, eller en delvis suspension af oprykningsretten mellem boligafdelingerne, således at boligsøgende fra boligorganisationen eller en eventuel fællesventeliste, som via oprykningsretten søger en bolig i de pågældende afdelinger, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som ansøgere fra den almindelige venteliste.

#### Målet om uddannelse:

Ved at bruge fleksibel udlejning med arbejdsmarkeds og uddannestilknytning som kriterier, arbejdes der hele tiden på at opnå måltallet.

#### Målet om flere børn i de almene boliger:

For at understøtte en positiv udvikling i børneantallet i de afdelinger hvor der er under 20% børn kan det aftales at børnefamilier har fortrinsret til en del af boligerne med 4 eller flere beboelsesrum.

### 2.4 Flexibel udlejning

Efter Almenboliglovens § 60 stk. 1 kan Ballerup Kommune og boligorganisationerne indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling kan udlejes efter særlige kriterier. Parterne er enige om, at udbredt brug af fleksibel udlejning medvirker til en socialt balanceret beboersammensætning i Ballerup Kommune. Det er ligeledes vigtigt at anvende den samme formulering af hvert fleksibelt udlejningskriterium på tværs af anvisnings- og udlejningsaftalerne, og kriterierne skal være lette at forstå og administrere efter.

Der udlejes efter fleksibel udlejning i alle boligafdelinger, der er omfattet af Ballerupaftalen. Aftalen opstiller de kriterier for fleksibel udlejning, der kan indgå i udlejnings- og anvisningsaftalerne mellem boligorganisationerne og Ballerup Kommune. Der vil som minimum indgå et arbejdsmarkedskriterium i alle aftaler om fleksibel udlejning. Derudover sammensættes de fleksible udlejningskriterier i de enkelte boligafdelinger ud fra, hvad den enkelte boligafdeling har brug for at styrke i relation til arbejdsmarkedstilknytning, uddannelsesniveau og aldersprofil. Ligeledes aftales det i hver enkelt anvisnings- og udlejningsaftale, hvor stort et omfang fleksibel udlejning, der er brug for i den enkelte boligafdeling.



Der indgår følgende fleksible udlejningskriterier i Ballerupaftalen:

1. Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde.
2. Fortrinsret for uddannelsessøgende.
3. Fortrinsret for Ballerupborgere over 60 år, der er i arbejde eller på alderspension og som har behov for en mere senioregnet bolig end deres nuværende bolig.

Derudover kan der indgås aftale om:

4. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 4 eller flere beboelsesrum
5. Fortrinsret for ballerupborgere, der har behov for en bolig pga. skilsmisse, samlivsophør og lignende.

Der kan efter aftale mellem parterne indgås aftale om individuelle kriterier, tilpasset den enkelte boligorganisations konkrete behov under hensyn til, at disse kriterier også skal understøtte formålet med Ballerupaftalen.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation fremgår af Bilag 2.

#### 2.5 Boligsociale tiltag og forebyggelse

Indsatsen for at sikre en afbalanceret beboersammensætning understøttes ved at arbejde for øget tryghed i boligafdelingerne via boligsociale tiltag og et tæt samarbejde mellem Ballerup Kommune og boligorganisationerne.

Ballerup Kommune følger op på de boligsociale anvisninger, når det er nødvendigt, og vil arbejde for at forebygge udsættelser i samarbejde med boligorganisationerne. Tilsvarende vil de almene boligorganisationer gøre Ballerup Kommune opmærksom, når de identificerer boligsociale problemer og mulige behov for social støtte blandt beboerne. Ligeledes vil boligorganisationerne bestræbe sig på at sikre, at der ikke opstår væsentlige lejerestancer blandt lejerne, og Ballerup Kommune vil bistå med rådgivning til borgere, der har brug for hjælp til at overskue deres økonomi.

Ballerup Kommunes boligsociale strategi er med til at sikre, at der er et godt liv og fællesskab i boligområderne. Dette gøres blandt andet ved at samarbejde og give tilskud til de boligsociale projekter, der er i boligområderne. Ballerup Kommune har en pulje, hvor boligområder kan søge om tilskud til boligsociale projekter i deres område. Det kan både være projekter i den enkelte afdeling, men der kan også arbejdes mere på tværs af boligafdelingerne, hvilket allerede sker i nogle af de eksisterende projekter. Desuden vil Ballerup Kommune og boligorganisationerne sammen arbejde på, at de boligsociale indsatser understøtter initiativerne og målsætningerne i Ballerupaftalen. De boligsociale projekter vil på den måde også være med til at arbejde mod en mere balanceret beboersammensætning i de enkelte afdelinger.

Som et nyt initiativ indledes et samarbejde mellem boligorganisationer og Ballerup Kommune om at modvirke ulovlig fremleje af almene boliger, hvorved de officielle ventelister og boligselskaberne forbigås. Denne type fremleje er med til at øge udskiftningen af beboerne, og kan skabe en u hensigtsmæssig adfærd og et unødvendig slidtage på boligerne og på fællesskabet. En pris der i sidste ende betales af de øvrige lejere. Projektet skal derfor sikre oprydning i ulovlige fremlejer og folkeregistreringer samt sikre et løbende fremadrettet samarbejde om korrekt registrering af beboere.



Det er desuden aftalt mellem parterne, at der arbejdes videre med mulighederne i at reglerne i boligreguleringsloven om beboermaksimum tages i brug.

## 2.6 Forsøg med fortrinsret for tilrejsende medarbejdere

Ballerup Kommune ønsker, at tiltrække højtuddannet arbejdskraft til specialiststillinger i lokale virksomheder, samt studerende på kandidat- eller phd-niveau til universiteter og forskningsinstitutioner. Der igangsættes et nyt forsøg blandt interesserede boligorganisationer, hvorved målgruppen kan hjælpes til at få en almen bolig i Ballerup Kommune. Forsøget kører i en 4-årig forsøgsperiode via særleverancer af boliger til det kommunale Boligkontor via Almenboliglovens § 59 stk. 2. Formålet er at afprøve mulighederne for at tilgodese denne målgruppe og samtidig styrke beboersammensætningen i de berørte boligafdelinger.

Boligkontoret vil i relation til særleverancen af boliger sikre, at den udelukkende tilgår borgere fra målgruppen, der skal honorere både studie/job-kriteriet og være indrejst i den forbindelse. Ballerup Kommune vil opstille præcise kriterier herfor og løbende orientere om forsøgets resultater.

## 2.7 Billige og alternative boliger

Det er Kommunalbestyrelsens ønske, at der etableres og fastholdes billige og alternative boliger i forbindelse med nybyggeri, renoveringer, ommærkning m.v., der kan målrettes ballerupborgere, i samspil med forsat at sikre en balanceret beboersammensætning i de enkelte boligområder. Parterne er enige om at undersøge mulighederne for tilvejebringelse af flere af disse boligtyper.

Definition af små billige boliger i 2020:

Boliger (1 rum) under 40 m<sup>2</sup>, med en husleje på ca. 3.600 kr. pr. måned.

Boliger (2 rum) under 55 m<sup>2</sup>, med en husleje på ca. 5.000 kr. pr. måned.

Boliger (3 rum) under 75 m<sup>2</sup>, med en husleje på ca. 6.900 kr. pr. måned.

## 2.8 Ballerup Kommunes boligpolitik

Ballerup Kommunes boligpolitik indeholder et ønske om at sikre, at kommunens almene boliger fortsat er attraktive og der aftales derfor et initiativ, hvorefter interesserede boligorganisationer kan indgå i et samarbejde om, hvordan de almene boliger kan fremhæves på nye måder, der kan forstærke fællesskaber på tværs af generationer og tiltrække nye borgere, fx via etablering af blandede senior- og ungdomsboliger, områder med grønne profiler, fælleshuse mv.

# 3. Aftalens indgåelse, evaluering og vilkår

## Implementering og formidling af aftalen

Denne aftale er gældende for perioden 1. august 2020 – 31. juli 2024 og fortsætter til en ny aftale indgås, hvis ikke andet er aftalt.

Aftalen følges op med indgåelse af individuelle udlejningsaftaler med hver enkelt boligorganisation. Forhandlingerne herom gennemføres i løbet af 2020 med henblik på, at aftalerne kan træde i kraft så tæt på 1. august 2020 som muligt.

Aftalen skal offentliggøres på boligorganisationernes og Ballerup Kommunes hjemmesider.

## 3.1 Succeskriterier og evaluering af aftalen

Der er aftalt følgende succeskriterier for aftalen:





- A. Alle boligafdelingerne nævnt i Bilag 1 skal arbejde mod at nå måltallet om at der højst er 21 pct. af beboerne i alderen 18-64 år, der er uden for arbejdsmarkedet.
- B. Alle boligafdelingerne nævnt i Bilag 1 skal arbejde mod at nå måltallet om mindst 65 pct. beboere i alderen 30-59 år har mere end grundskole som højeste uddannelse.
- C. Alle boligafdelingerne nævnt i Bilag 1 skal arbejde mod at nå måltallet om mindst 20 pct. 0-17 årige beboere.
- D. Der iværksættes forsøg med særleverancer af boliger til kommunal anvisning af boliger til målgruppen af tilrejsende medarbejdere med mindst to boligorganisationer.
- E. Der gennemføres en samlet evaluering i løbet af 2022 og igen når aftalen udløber i 2024 for aftalens parter. Evalueringerne vil bestå af en opdatering og ajourføring af bilag 1, antallet af anvisninger i perioden samt en drøftelse mellem parterne omkring aftalens virkning.

### 3.2 Vilkår for aftalen

Parterne er enige om at de data, der anvendes skal være enkle, anvendelige og transparente.

- A. Data i Bilag 1 hentes på [www.LBF.dk](http://www.LBF.dk) – beboerdata (tabel 16/ghettokriterier) pr. 1. december 2019.
- B. Boligorganisationerne fremsender halvårligt en samlet oversigt over udlejninger. Første gang 1. januar 2021. Oversigten fremgår af bilag 3.
- C. Ballerup Kommune analyserer løbende tilflytningsdata, og går i dialog med boligorganisationerne efter behov.
- D. I forbindelse med styringsdialogmøderne udleveres kvarterprofiler til de enkelte boligorganisationer.



## Underskrift

Aftalen er gældende, når alle parter har godkendt med underskrift. Aftalen er rammeaftale for de kommende aftaler om udlejning af almene boliger, jf. Punkt 3.

Denne udlejningsaftale godkendes af:

For Boligforeningen 3B

For Boligforeningen 3B

---

---

Navn og dato

Navn og dato

For Boligforeningen 3B

---

Navn og dato

For Ballerup Ejendomsselskab

For Ballerup Ejendomsselskab

---

---

Navn og dato

Navn og dato

For Ballerup Ejendomsselskab

---

Navn og dato

For Ballerup Almennyttige Boligselskab

For Ballerup Almennyttige Boligselskab

---

---

Navn og dato

Navn og dato



For Ballerup Boligselskab

For Ballerup Boligselskab

---

---

Navn og dato

Navn og dato

For Boligforeningen AAB

For Boligforeningen AAB

---

---

Navn og dato

Navn og dato

For Boligselskabet Baldersbo

For Boligselskabet Baldersbo

---

---

Navn og dato

Navn og dato

For Almenbo

For Almenbo

---

---

Navn og dato

Navn og dato

For Almenbo

---

Navn og dato

For Ballerup Kommune

---

Navn og dato



## **Bilag 1**

**Oversigt over boligafdelinger der indgår i aftalen – herunder daggrundlag – fremgår af vedhæftet bilag 1.**



## Bilag 2

### Bilag 2.1 Kommunal boligsocial anvisning efter Almenboliglovens § 59 stk. 1

De almene boligorganisationer skal efter Kommunalbestyrelsens anmodning stille op til 25 pct. af de ledige almene familieboliger til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. I Ballerup Kommune anviser Boligkontoret de boliger, der er opnået via Almenboliglovens § 59 stk. 1 til borgere på Akutboliglisten ud fra en individuel og samlet vurdering af den enkelte boligsøgendes behov og graden af den boligsøgendes akutte boligproblemer, idet der samtidig lægges vægt på, at anvisningen sker under hensyn til beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling.

Følgende er eksempler på, hvem der vurderes at have et påtrængende boligbehov: Familier med børn uden selvstændig bolig; familier, ældre samt borgere med handicap, der skal afhænde boligen på grund af helbred eller økonomi; samt unge eller familier, der ud over et boligproblem, har ganske særlige behov.

### Bilag 2.2 Kommunal boligsocial anvisning efter Almenboliglovens § 59 stk. 2

De ledige boliger Boligkontoret opnår via Almenboliglovens § 59 stk. 2 efter aftale med boligorganisationerne, anvises blandt borgere med et aktuelt boligbehov, idet der samtidig lægges vægt på, at anvisningen sker under hensyn til ønsket om at styrke beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling. Desuden giver opskrivningslisten mulighed for at anvise boliger til udenbysborgere i arbejde eller uddannelse.

Opskrivningskriterierne er som følger:

- Boligsøgende bosat i Ballerup Kommune, som har fastansættelse i mindst 30 timer om ugen
- Boligsøgende seniorer over 60 år bosiddende i Ballerup Kommune med behov for en mindre eller mere ældreegnet bolig.
- Boligsøgende unge bosat i Ballerup Kommune under uddannelse, samt andre unge under uddannelse, når uddannelsesinstitutionen eller lærepladsen ligger i Ballerup Kommune
- Boligsøgende med fast arbejde på en virksomhed med adresse i Ballerup Kommune, som har fastansættelse i mindst 30 timer om ugen
- Boligsøgende med fast tilknytning til arbejdsmarkedet i mindst 30 timer om ugen – uanset hvor arbejdspladsen er beliggende.

### Bilag 2.3 Standardkriterier for fleksibel udlejning

Med henblik på at fastholde en ensartet udlejningspraksis på tværs af boligorganisationer er der udarbejdet nedenstående "standardkriterier", som vil kunne indgå i aftale om fleksibel udlejning. Der vil indgå fleksibel udlejning i alle anvisnings- og udlejningsaftaler. Kriterierne falder i to grupper: Gruppe A, som tilgodeser personer med arbejdsmarkedstilknytning og Gruppe B, der tilgodeser bl.a. uddannelsessøgende.

Den indbyrdes prioritering af de enkelte kriterier fastlægges præcist i den konkrete udlejningsaftale, men arbejdsmarkedskriteriet vil altid skulle indgå som det primære kriterium.



### Gruppe A: Arbejdsmarkedstilknytning – den primære målgruppe

Kriteriet "arbejdsmarkedstilknytning" prioriterer personer, der har fast arbejde.

Arbejdsmarkedskriteriet kan på den ene side tiltrække ressourcestærke personer fra andre kommuner, og på den anden side fastholde ressourcestærke borgere i kommunen, som har en bolig, der ikke opfylder husstandens aktuelle behov.

Udlejningskriterier:

Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

Fast arbejde:

- Mindst et voksent medlem af husstanden skal have fast arbejde – dvs. ikke tidsbegrænsede stillinger på mindre end et år.
- Beskæftigelsen skal have et omfang af mindst 30 timer om ugen.
- Dokumenteres ved kopi af lønsedler for de seneste tre måneder. Ved nyan-sættelser forelægges ansættelseskontrakt.
- Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVRregistrering samt omsætning i det seneste regnskabsår.
- Beskæftigelseskravet er ikke opfyldt ved midlertidig ansættelse med lønt-ilskud.

### Gruppe B: Uddannelsessøgende og andre målgrupper

#### Uddannelsessøgende

De almindelige ventelisteregler betyder, at relativt få unge får adgang til de almene boliger allerede fordi, de kun sjældent har haft mulighed for at stå på venteliste i mange år. Flere unge, som er i job eller under uddannelse, forventes at kunne have en positiv indflydelse på det sociale liv i boligafdelingerne.

Målgruppen er unge, der er ved at gennemføre en kompetencegivende uddannelse.

Udlejningskriterium:

Fortrinsret for uddannelsessøgende.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- Personer, der er i gang med en uddannelse, der defineres som værende SU-berettigede kompetencegivende uddannelser, faglige uddannelser, herunder elevstillinger.
- Uddannelsen skal være et SU-berettiget sammenhængende heltidsundervisningstilbud af minimum et års varighed.
- Dokumenteres ved fremlæggelse af dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning.
- Kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.



### Seniorer

Målet er at give kommunens seniorer mulighed for at blive i Ballerup Kommune, når deres boligbehov ændrer sig, samtidig med at det er forventningen, at de dermed frigiver en familiebolig.

#### Udlejningskriterium:

Prioritering for Ballerupborgere over 60 år, der er i arbejde eller på alderspension og som har behov for en mere senioregnet bolig end deres nuværende bolig.

#### Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- Alderspension dækker over efterløn, folkepension og tjenestemandspension.
- Senioregnethed: Seniorer med ønske om en mere handicapvenlig bolig beliggende i stueplan eller med elevatoradgang eller seniorer, som blot ønsker at flytte til en mindre bolig, der er mere overkommelig (økonomisk og/eller med hensyn til vedligeholdelse).
- Den boligsøgende (og eventuel medansøger) skal bo i egen selvstændig bolig af permanent karakter i Ballerup Kommune på anvisningstidspunktet.
- Borgeren skal frigive en større bolig for at opfylde kriteriet – uanset boligens ejerform.

### Børnefamilier

Målet er at få flere børn i de boligafdelinger, hvor andelen af børn er meget lav.

#### Udlejningskriterium:

Familier bosiddende i Ballerup Kommune, der har behov for en bolig har fortrin til boliger med 4 eller flere beboelsesrum.

#### Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- Børnefamilier med hjemmeboende børn under 18 år.
- Børnefamilier med delebørn under 18 år, dokumenteres med skriftlig aftale mellem forældrene.

### Skilsmisseramte m.v.

Målet er at tilgodese Ballerup Kommunes egne borgere, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudte parforhold har brug for en hurtig boliganvisning.

#### Udlejningskriterium:

Personer bosiddende i Ballerup Kommune, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt parforhold har behov for en hurtig boliganvisning, kan gives fortrin til en bolig i indtil et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse, i fald de er i arbejde eller uddannelse.

#### Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- Skilsmisse/separation/samlivsophævelse: Personen skal have ansøgt om en bolig inden for et år for at komme i betragtning.
- Dokumentation i form af skilsmisse- eller separationspapirer eller bopælsattest, hvis parterne ikke var gift.
- Personen skal have været bosiddende i Ballerup Kommune i minimum to år i egen selvstændig bolig, for at komme i betragtning.
- Arbejde defineres her på samme måde som i arbejdsmarkedskriteriet.
- Uddannelse defineres på samme måde som i uddannelseskriteriet.



## Bilag 3

Eksempel på udfyldt udlejningsskema.

Periode: 01.01.20-30.06.20

Boligafdeling	Antal udlejninger i alt	Kommune	Internliste	Eksternliste	Fleksibel kriterie 1 (fx job)	Fleksibel kriterie 2 (fx udd.)	Fleksibel kriterie 3	Bytte	Andet
1	30	15	4	5	2	3	0	0	1
2	20	5	9	4	1	0	0	1	0
3	10	5	0	0	1	2	1	1	0
4	2	0	1	1	0	0	0	0	0