

UDKAST

Udviklingsaftale mellem Furesø Kommune og de almene boligorganisationer

1. Indledning og formål

Furesø Kommunes Byråd har som målsætning, at Furesø i 2030 er en kommune med gode boliger for alle alders- og indkomstgrupper og med velfungerende boligområder og lokalsamfund.

I Furesø Kommune er der stor opmærksomhed på, at kommunens forskellige by- og boligområder udvikler sig balanceret. Særligt har kommunen en stor opgave i forhold til de almene boligområder, som udgør 28 pct. af boligerne i kommunen.

Der er syv almene boligorganisationer i Furesø Kommune. De boligorganisationer omfatter 4.849 almene boliger fordelt på 90 pct. familieboliger, 3 pct. ungdomsboliger og 7 pct. ældreboliger. Almene boliger er et godt tilbud for mange borgere i Furesø Kommune, der bor godt, trygt og til en rimelig husleje. For unge, der står på egne ben for første gang, for den lille eller store familie eller for den ældre, som nyder godt af det fællesskab, som almene boliger kan give.

Almene boliger løser samtidig en vigtig social opgave i samfundet, så der sikres boliger til alle borgere. De almene boliger skal være rammen om stærke fællesskaber, et levende beboerdemokrati og en mangfoldig beboersammensætning.

Furesø Kommune og boligorganisationerne arbejder sammen om at sikre velfungerende boligområder med balancerede beboersammensætninger. Det konstruktive samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne skaber gode forudsætninger for gode og velfungerende almene boligafdelinger. Det er en fælles ambition og målsætning at fortsætte det konstruktive samarbejde og den positive udvikling i de almene boligafdelinger i kommunen.

Furesø Kommune og boligorganisationerne ønsker at være på forkant med udfordringerne og skabe et beredskab, som gavner alle parter i arbejdet med boligsociale udfordringer, og som giver kommunen og boligafdelingerne bedre mulighed for at agere både for den enkelte borger og den samlede beboersammensætning.

Med den fælles udviklingsaftale mellem Furesø Kommune og boligorganisationerne bekræfter begge parter det konstruktive samarbejde og sætter en fælles målsætning om at styrke samarbejdet på en række områder fremover. Udviklingsaftalen understøtter kommunens og boligorganisationernes målsætning om velfungerende boligområder og følger op på § 17 stk. 4-udvalget om boligsociale udfordringer i Furesø Kommunes anbefalinger om et øget samarbejde på anvisnings- og det boligsociale område. Samtidig indeholder udviklingsaftalen også målsætninger om at øge biodiversiteten i Furesø og danner et samarbejdsgrundlag, som også giver mulighed for at udvikle langsigtede og innovative miljø- og klimaløsninger i fællesskab.

Med en fælles udviklingsaftale, vil Furesø Kommune og boligorganisationerne sætte særlig fokus på det strategiske samarbejde om de boligsociale udfordringer, samarbejdet om en bedre strategisk anvisning og udlejning for at sikre en mangfoldig beboersammensætning, samt en øget biodiversitet i de almene boligafdelinger. De individuelle aftaler for hver boligorganisation understøtter udviklingsaftalen i sit formål og gør det lettere for boligsøgende i Furesø Kommune, at navigere i forhold til at finde en bolig. Der henvises i øvrigt til kommunens 'Boligkatalog', som kan indgå i de individuelle aftaler.

UDKAST

2. **Udviklingsaftalens tre fokusområder**

Udviklingsaftalen sætter fokus på tre områder:

- Det strategiske samarbejde om anvisning og udlejning med målet om at sikre en mangfoldig beboersammensætning i alle almene boligafdelinger i Furesø Kommune, se punkt 3.
- Det strategiske samarbejde om de boligsociale udfordringer, og hvordan en tydelighed etableres i ansvarsfordelingen ift. borger/beboer, se punkt 4.
- Øge biodiversiteten og den vilde natur på boligafdelingernes grønne områder i samarbejde med kommunen, se punkt 5.

UDKAST

3. Grundlag for indsats for den strategiske anvisning og udlejning

Aftaleparterne indgår en rammeaftale for strategisk anvisning og udlejning, som fastsætter rammerne for udlejning og anvisning jf. formålet:

- at understøtte og derved bidrage til Udviklingsaftalens formål om at sikre, at ingen almene boligafdelinger i Furesø kommune udvikler sig til forebyggelsesområder eller udsatte boligområder eller får tilsvarende nøgletal uagtet deres størrelse.

De almene boligafdelinger i Furesø kommune har i store træk en balanceret og bæredygtig beboersammensætning. Afdelingernes beboere har overordnet en høj arbejdsmarkedstilknøytning, en solid uddannelsesbaggrund og et stabilt gennemsnitligt indkomstniveau. Der er dog markante forskelle i boligafdelingernes beboersammensætning, som rammeaftalen for strategisk anvisning og udlejning vil arbejde med at balancere i aftaleperioden.

Alle eksisterende individuelle aftaler om familieboliger drøftes og genforhandles på baggrund af rammeaftalen ved indgåelsen af denne aftale, så de individuelle aftaler og øvrige tiltag understøtter denne aftales formål. Eventuelle dispensationer fx vedr. genhusning gælder fortsat og er tidsbegrænsede.

Furesø Kommune ønsker fortsat at modtage indtil 25 % af de ledige almene familieboliger fra alle almene boligorganisationer til anvisning i medfør af almenboliglovens §59, og kommunen ønsker tillige at fortsætte individuelle aftaler om fast eller individuel tildeling af boliger ud over de nævnte 25 %.

Faste tildelingsboliger og/eller individuelle aftalte tildelinger af andre ledige familieboliger indskrives i de individuelle organisationsaftaler om udlejning.

Til aftalen følger bilag 1, der årligt vurderes i forbindelse med udgivelsen af opdateret beboerdata på baggrund af Lov om indsatser mod parallelsamfund. Bilag 2 består af definitioner af de fleksible kriterier og administration heraf for både Furesø Kommune ift. den kommunale anvisning og boligorganisationerne ift. udlejning og de fleksible kriterier.

Rammeaftalen er kommunedækkende.

Princippet i Rammeaftalen for strategisk anvisning og udlejning

Med rammeaftalen indføres en fælles model for udlejning og anvisning i Furesø Kommune, som tager udgangspunkt i Parallelsamfundslovgivningens kriterier og fastlægger rammer for udlejning og kommunal anvisning i aftaleperioden jf. Almenboligloven § 59 og § 60.

Boligafdelingerne er efter deres beboerdata inddelt i to kategorier, og der udlejes efter fleksible kriterier således:

- **Kategori 1** er omfattet af de *fælles faste fleksible kriterier*
- **Kategori 2** er omfattet af *individuelle fleksible kriterier*

Boligafdelinger indplaceres i lige kalenderår på de to kategorier, baseret på deres beboerdata. Hver kategori har sit sæt fleksible kriterier. Afdelinger, der grundet diskretion ikke har nøgletal, indplaceres som udgangspunkt i kategori 2, medmindre andet aftales i de individuelle aftaler.

UDKAST

Jf. almenboliglovens § 60 kan der fastsættes fleksible kriterier i forbindelse med udlejning af almene boliger. Flexible kriterier giver fortrinsret for borgere og/eller beboere. Fortrinsretten skal være sagligt begrundet, da almene boliger som udgangspunkt er til for alle. Der kan dog også være tale om fleksible kriterier på grund af, at afdelingen er særligt egnet til en bestemt målgruppe. Aftalen om de fleksible kriterier indgås mellem Furesø Kommune og den enkelte boligorganisation.

Kategori 1: De fælles faste fleksible kriterier

I kategori 1 sker både boligorganisationernes udlejning og den kommunale anvisning med afsæt i de fælles faste fleksible kriterier. Det betyder konkret, at alle kommende lejere i en berørt afdeling skal dokumentere enkelte eller flere af disse kriterier.

Ligger en afdeling over grænseværdien inden for et af de tre nedenstående kriterier, vil anvisning og udlejning til den berørte afdeling kun ske til boligsøgende, som opfylder det eller de tilknyttede udlejningskriterier.

Kriterier for udpegning i Kategori 1 - Baseret på gældende parallelsamfundslovgivning om forebyggelsesområder	Fælles faste fleksible udlejningskriterier og anvisningskrav
Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct.	Boligerne udlejes til boligsøgende med fast arbejde.
Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 2 gange landsgennemsnittet.	Boligerne udlejes til ikke-dømte boligsøgende af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.
Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.	Boligerne udlejes til boligsøgende med en højere uddannelse end grundskoleuddannelse.
Områder med flere end 1.000 beboere, som har nøgletal, der betyder risiko for udpegning som forebyggelsesområde (indenfor 10 % ift. et af de fire kriterier om arbejdsløshed, dømt, uddannelse og indtægt).	Boligerne udlejes til boligsøgende, som sikrer positiv påvirkning af de kriterier, som er problematiske.

Se **bilag 2** for beskrivelse af dokumentationskrav.

UDKAST

Fordelingsnøglen er:

- ¼ af de ledige boliger udlejes til boligsøgende af boligorganisationerne efter de fælles faste fleksible kriterier
- ¼ af de ledige boliger udlejes til borgere, anvist af kommunen, der indfrier de fælles faste fleksible kriterier

Kategori 2: Individuelle fleksible kriterier

I kategori 2 sker boligorganisationernes udlejning både efter den almindelige venteliste og efter de aftalte individuelle fleksible kriterier. Der stilles ikke særlige krav til de borgere, der anvises en bolig af kommunen.

Aftalparterne er enige om, at aftalen mellem Furesø Kommune og den enkelte boligorganisation omfatter et eller flere af følgende kriterier:

- Familier med hjemmeboende børn
- Unge over 18 år, der flytter hjemmefra første gang
- Seniorer + 55 år
- Skilsmisseramte i Furesø kommune
- Bopæl og/eller arbejdssted beliggende i Furesø kommune
- Unge under 30 år i uddannelse /arbejde

Se bilag 2 for dokumentationskrav for fortrinsretten.

Fordelingsnøglen er:

- Mellem 25 % og 50 % af de ledige boliger udlejes efter almindelig venteliste
- Mellem 25 % og 50 % af de ledige boliger udlejes efter fleksible kriterier
- 25 % af de ledige boliger stilles til rådighed for til kommunal anvisning

Den præcise fordeling fastlægges i de individuelle aftaler.

Familieboliger opført og/eller aftalt til særlige formål

Individuelle bofællesskaber og boliger/boligafdelinger, der er opført og drevet med et særligt formål, samt familieboliger indrettet og aftalt til udlejning i øvrigt via kommunen, er undtaget for rammeaftalen. Disse aftaler genforhandles jf. gældende aftaler.

Aftaler om særboliger (familieboliger med aftalt 100 % kommunal anvisning) mellem det enkelte boligselskab og kommunen genforhandles i de individuelle aftaler.

Ældreboliger og ungdomsboliger

I de individuelle aftaler tages der stilling til anvisning og udlejning af ældre- og ungdomsboliger. Det er en forudsætning, at kommunen ved anvisning til disse typer af boliger respekterer den fastlagte målgruppe for boligerne.

Intern oprykning

Der er enighed om, at jf. udlejningsbekendtgørelsen § 7, pkt. 2 gælder fortrinsretten for hver anden ledige familiebolig. Denne kan fraviges ved aftale mellem den enkelte boligorganisation og kommunen. I de individuelle aftaler tages der stilling til, om boligsøgende via intern oprykning hhv. internt i afdeling og internt i boligorganisationen, skal leve op til de fastlagte fleksible kriterier.

UDKAST

4. Grundlag for indsats og samarbejde om de boligsociale udfordringer

Furesø Kommune og de almene boligselskaber har et stærkt samarbejde om at håndtere facetterne i den boligsociale indsats. Samarbejdet har været baseret på en tæt og effektiv håndtering af udfordringer for enkelte beboere og særlige generelle utryghedsskabende situationer.

Dette samarbejde vil vi i den fornyede udviklingsaftale fortsætte, men vi vil også gøre mere for at kendskabet til de mange initiativer forankres helt ud i de enkelte boligselskabers afdelinger for at færrest mulige oplever sig alene i konkrete situationer.

Der er meget differentierede behov i boligselskaberne og disses afdelinger, som kalder på, at der kan leveres mere behovsbestemte indsatser, når der skal støttes op om beboerne.

I arbejdet med udviklingsaftalen har man, dels på baggrund af analyse af kriterierne for forebyggelsesområderne, og dels på baggrund af analyse af beboernes henvendelser til Furesø Kommune, boligselskabernes administration samt overordnet statistik, kunnet få et indblik i beboersammensætningens nuværende behov og imødegå eventuelle udfordringer i beboersammensætningen.

I nogle almene selskaber er der etableret – eller ved at blive etableret – boligsociale rådgiverfunktioner, som supplerer tilbuddene fra Furesø Kommune. I andre boligorganisationer kalder beboersammensætningen ikke på særskilte indsatser.

Til trods for de forenede boligsociale indsatser, kan vi på bagkanten af Covid-pandemien se en øget udfordring med isolation og ensomhed hos beboere i afdelingerne, som det ikke lykkes med at løse op for. I lyset af dette vil parterne søge at invitere frivillige kræfter til at møde beboerne og finde på initiativer, som kan mindske isolationen og få beboerne til at blive en del af nye fællesskaber.

Initiativer i udviklingsaftalen

Generel informationskampagne til boligselskaber og deres afdelinger

- Furesø Kommune deltager på møder i afdelingerne samt møder med medarbejdere i boligorganisationerne med henblik på at synliggøre alle kommunens tilbud, suppleret med foldere.
- Der udvikles Action Cards, som er korte og præcise handlingsanvisninger, som kan anvendes i forbindelse med håndtering af boligsociale udfordringer. De målrettes boligselskabernes bestyrelser og medarbejdere, for at gøre det nemt at få fat i relevant støtte til at håndtere opmærksomhedskrævende situationer med beboere. Ligeledes udvikles Action Cards målrettet til Furesø Kommunes ansatte, som kommer i beboernes hjem.

Nye initiativer

- Furesø Kommune iværksætter initiativer, tilpasset beboersammensætninger, til at støtte op om beboernes beskæftigelses- og uddannelsesniveau.
- Furesø Kommune og de almene boligselskaber inviterer relevante aktører fra civilsamfundet til at finde frem til vedkommende initiativer, som støtter op om eller etablerer fællesskaber for afdelingernes beboere.

UDKAST

5. Grundlag for indsats for øget biodiversitet

Boligorganisationerne og Furesø Kommune er enige om at bidrage til en øget biodiversitet på boligorganisationernes udearealer i de almene afdelinger i Furesø Kommune. I aftaleperioden er det målsætningen, at:

- Boligorganisationerne igangsætter minimum én biodiversitetsindsats på afdelingernes udearealer. Har en eller flere boligorganisationer allerede iværksat biodiversitetsinitiativer, skal det sikres, at de fortsat plejes og vedligeholdes.
- Boligorganisationerne igangsætter initiativ til, at afdelingernes husordener bliver gennemgået for at se, om der er 'benspænd' for biodiversitetsinitiativer i dem.

Furesø Kommune kan i aftaleperioden bidrage med inspiration og deltager gerne i møder og aktiviteter for at give gode råd og sparring på området. Se **Bilag 3** for udvidet beskrivelse af grundlaget for indsatsen og inspiration til at komme i gang.

7. Aftalens organisering og opfølgning

Årligt politisk møde mellem boligorganisationerne og kommunen

Der afholdes årligt et politisk møde mellem boligorganisationerne og Furesø Kommune (Boligforum), hvor der fra begge sider både deltager politiske og administrative repræsentanter fra både kommune og boligorganisationer. I ulige år erstatter dette møde som udgangspunkt de individuelle styringsdialogmøder. Såfremt en af parterne ønsker det, afholdes der dog individuel styringsdialogmøde også i ulige år.

Det årlige politiske møde i Boligforum vil fremadrettet have en central rolle i forhold til Udviklingsaftalen, og her gives en årlig status og afrapportering. Der vil også foregå en løbende drøftelse af rammeaftalen for udlejning og anvisning og eventuelle justeringer, tillæg eller delaftaler til denne aftale. Mødet afholdes hvert forår, når nye beboerdata er tilgængelige.

Begge parter kan indkalde til ekstra møde med en frist på fire uger, hvis der pga. et områdes eller en afdelings udvikling er behov for dette.

Administrativ følgegruppe (til aftalen)

Der nedsættes en administrativ følgegruppe til aftalen på administrativt niveau med relevante fagmedarbejdere fra Furesø Kommune, direktører/forretningsfører fra de almene administrations- og boligorganisationer. Det er i den administrative følgegruppe, at den løbende udmøntning, monitorering, evaluering og årlige ajourføring foregår, og yderligere delaftaler og samarbejder er forankret. Det er også her, at dagsordenen for det årlige politiske møde i Boligforum udarbejdes.

Følgegruppen igangsætter midtvejsevaluering af nærværende aftale i oktober 2025 og genforhandling af aftalen i januar 2027, på initiativ fra Furesø Kommune. Følgegruppen sikrer inddragelse og involvering af beboerdemokratiet i mødeplanlægning og evaluering. Boligorganisationerne afholder et internt forberedende møde for beboervalgte og administrativt niveau forud for mødet i Boligforum.

Også den administrative følgegruppe kan indkaldes ekstraordinært af begge parter med en frist på 14 dage, hvis der ses behov for dette som følge af udviklingen i et område eller i en afdeling.

Kommunikation og offentliggørelse

Aftale og kriterier for fleksibel udlejning offentliggøres på Furesø Kommunes hjemmeside ligesom boligorganisationerne beskriver kriterierne på egen hjemmeside.

Boligorganisationerne informerer de boligsøgende, om de særlige fortrinsrettigheder eller krav som følge af fleksibel udlejning.

Evt. justeringer af aftalebestemmelser om fleksibel udlejning vil ligeledes blive annonceret af begge parter.

I forbindelse med underskrivelse af rammeaftalen udsendes en fælles pressemeddelelse.

UDKAST

8. Aftalens ikrafttræden og løbetid

Denne aftale er gældende for perioden 1. januar 2024 – 31. december 2027.

I forlængelse af Udviklingsaftalens rammeaftale for anvisning og udlejning indgås konkrete aftaler om individuel fleksibel udlejning mellem kommunen og hver enkelt boligorganisation, inden for rammerne af denne aftale. Disse træder i kraft pr. 1. januar 2024.

Såfremt rammer, som er væsentlige for en af parterne, ændres, eller såfremt der indføres ny lovgivning, som påvirker denne aftales indhold, indkaldes aftalparterne til drøftelse og evt. justering eller genforhandling af aftalen.

Nærværende aftale mellem de to parter, Furesø Kommune og de almene boligorganisationer, kan opsiges af begge parter med et års varsel pr. 1. januar.

Underskrifter fra aftalparterne

Furesø Kommune

Furesø Boligselskab

Værløse almennyttige Boligselskab

Boligselskabet Farumsødal

Lejerbo, Farum

Hareskov-Værløse
Andelsboligforening

Boligforeningen AAB

Borgerbo Værløse