

Beslutning: Godkendelse af fire udlejningsaftaler for almene boligorganisationer

Sagsnr. i ESDH: 19/1409

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutningstema

Udvalget for byudvikling og bolig skal tage stilling til udlejningsaftaler med Furesø Boligselskab, Værløse Almennyttige Boligselskab, Lejerbo, Farum og Boligselskabet Farumsødal, og om de vil anbefale Byrådet at indgå aftalerne.

Sagsfremstilling

Almene boligorganisationer har til formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor. Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligt ved at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Boligorganisationen og kommunen skal gennem etablering af et samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at sikre, at det almene byggeri medvirker til at løse samfundets boligsociale opgaver. Udlejningsaftaler skal medvirke til at løse boligsociale udfordringer og skabe en hensigtsmæssig fordeling af de boliger, som er til rådighed.

Hver boligorganisation fører en venteliste for alle boligorganisationens afdelinger. Der er to forskellige ventelister for henholdsvis eksterne (den almindelige venteliste) og interne (oprykningsventeliste) boligsøgende. Det er som udgangspunkt anciennitet, som styrer tildeling af ledige boliger.

Boligorganisationerne og kommunen ønsker at skabe en varieret beboersammensætning. Hvis beboersammensætningen bliver ”skæv” eller ensidig, kan boligorganisationen aftale med kommunen, at bestemte grupper af boligsøgende skal have fortrinsret til ledige boliger (fleksibel udlejning). Aftaler om fleksibel udlejning kan også indgås for at fremme særlige formål f.eks. om at fastholde et godt ældremiljø, fortrinsret til tilflyttere med beskæftigelse i kommunen eller fortrinsret til boligsøgende med fysiske eller psykiske handicap mv.

De fire udlejningsaftaler indeholder alle fleksible udlejningskriterier, som tilgodeser bestemte grupper af boligsøgende. De fleste aftaler indeholder krav om tilknytning til arbejdsmarkedet, boligsøgende + 55 år eller boligsøgende med helbredsmæssige udfordringer.

Kommunen har herudover anvisningsret til ældreboliger og ¼ af de ledige familie- og ungdomsboliger. Kommunens anvisningsret benyttes fortrinsvis til boligplacering af borgere med et akut boligbehov.

Forslaget til nye udlejningsaftaler med de fire selskaber indeholder aftaler om, at kommunen modtager flere små billige boliger til anvisning. Samtidig aftales anvisningsret til en række boliger, som fortrinsvis anvendes til seniorer og ældre.

De fire boligorganisationer er kommunens væsentligste samarbejdspartnere omkring boligplacering. De fire udlejningsaftaler regulerer 4.082 boliger ud af samtlige almene boliger på i alt 5.000 boliger.

Aftalerne skal medvirke til at fastholde en god og stabil beboersammensætning og i højere grad hjælpe kommunen med at finde billige boliger til akut boligsøgende.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen kan i forhold til anviste boliger få udgifter til tomgangsleje samt til istandsættelse efter fraflyttede lejere, som ikke selv kan betale for evt. misligholdelse af en anvist lejlighed.

Borgerinddragelse

I forbindelse med genforhandling af en udlejningsaftale vælger flere boligorganisationer at høre afdelingsbestyrelser om afdelingens beboersammensætning og behovet for at ændre på denne. Udlejningsaftalerne er behandlet i organisationsbestyrelsen, som er sammensat af repræsentanter blandt organisationens beboere.

Lovgrundlag

Almenboligloven og Udlejningsbekendtgørelsen.

Det videre forløb

Sagen skal efterfølgende behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet. Udlejningsaftaler genforhandles løbende, dog senest hvert fjerde år. Det kommende § 17, stk.4-udvalg om boligsociale udfordringer vil potentielt have anbefalinger til aftalernes indhold. Derfor foreslås et opsigelsesvarsel på tre måneder. Dette skal drøftes med boligselskaberne.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for byudvikling og bolig anbefaler over for Økonomiudvalget og Byrådet at

- indgå udlejningsaftale med Furesø Boligselskab, Værløse almennyttige Boligselskab, Lejerbo, Farum og Boligselskabet Farumsødal med forbehold for, at aftalen kan opsiges med tre måneders varsel
- offentliggøre udlejningsaftalerne på kommunens hjemmeside.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 07-03-2019

Anbefales, idet der indføres et opsigelsesvarsel på tre måneder det første år og seks måneder derefter, og idet udlejningsaftalen med Furesø Boligselskab udsættes.

Beslutning i Økonomiudvalget den 20-03-2019

Anbefales med samme bemærkning som Udvalg for byudvikling og bolig.

Beslutning i Byrådet den 27-03-2019

Godkendt.

Afbud til byrådsmødet: Matilde Powers, Carsten Svensson

Supplerende sagsfremstilling til Udvalg for byudvikling og bolig den 5. september 2019

Byrådet besluttede af den 27. marts 2019 om at udsætte behandlingen af udlejningsaftalen for Furesø Boligselskab.

Furesø Boligselskab har den 4. juni 2019 godkendt et nyt udkast til udlejningsaftale.

Følgende forhold er ændret i forhold til det tidligere udkast til aftale:

Udvalg for byudvikling og bolig 05-09-2019

Boligorganisationen havde tidligere suspenderet oprykning retten for beboere i Farum Midtpunkt til boliger til ”Vængerne”. Ankestyrelsen har meddelt at den pågældende suspension er i strid med Almenboligloven. Boligorganisationen har på den baggrund frafaldet suspension af oprykning retten.

Boligorganisationen havde tidligere ønsket at udleje alle bofællesskabsboliger i Toppunktet og Top13. Som kompensation for den anvisningsret, som kommunen vil miste til hver fjerde ledigblevne bolig, vil boligorganisationen anvise hver anden 1- og 2-rums bolig til kommunen forudsat, at ingen på oprykningventelisten ønsker boligen.

Den 1. juli 2019 trådte nye udlejningsregler i kraft. De nye regler indebærer, at hver anden ledigblevne bolig, som boligselskabet skal udleje, skal tilbydes den almindelige venteliste. De nye udlejningsregler sammenholdt med bortfaldet af suspension af oprykning ret vil indebære, at kommunen aldrig vil modtage en 1- og 2-rums bolig i kompensation til kommunal anvisning.

Boligorganisationen ønsker i stedet at kompensere kommunen i forhold til den mistede anvisningsret til bofællesskabsboliger. Kommunen modtaget derfor første ledige 1- og 2 rums bolig til anvisning i stedet for at anvise bofællesskabsboliger.

Det er forvaltningens vurdering, at kommunen nemmere vil kunne hjælpe akut boligsøgende til en 1- og 2- rums bolig. Det skyldes, at kommunen blandt andet skal tage hensyn til beboersammensætningen ved anvisning af boliger. Endvidere skal kommunen godkende akut boligsøgende. Godkendelse indebærer, at den boligsøgendes økonomi skal stå i et rimeligt forhold til huslejens størrelse. Forvaltningen har returneret 33 boliger i 2018 og 27 boliger i tiden 1. januar – 7. august 2019 med bemærkning om, at ingen akut boligsøgende har den fornødne økonomi til at betale huslejen mm. De fleste boliger kommer fra Farum Midtpunkt. I fremtiden vil der være behov for flere mindre og billige boliger. Anvisningsretten til bofællesskabsboliger kan med fordel kompenseres med andre mindre og billigere boliger til kommunal anvisning.

Supplerende indstilling den 5. september 2019

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for byudvikling og bolig anbefaler over for Økonomiudvalget og Byrådet at

- indgå udlejningsaftale med Furesø Boligselskab,
- offentliggøre udlejningsaftalerne på kommunens hjemmeside.

Afbud:

Matilde Powers

Carsten Svensson

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Anbefales.

Afbud:

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Udvalg for byudvikling og bolig 05-09-2019

Bilag:

| | | | | |
|----------------|------|---|-------------|-----|
| 1 - 1953017 | Åben | Bilag 1 - Udlejningsaftale for Værløse Almennyttige Boligselskab | (16985/19) | (H) |
| 2 - 2094982 | Åben | Bilag 1a - Udlejningsaftale - korrigeret | (108403/19) | (H) |
| 3 - 1953019 | Åben | Bilag 2 - Udlejningsaftale med Furesø Boligselskab | (16987/19) | (H) |
| 4 - 2094983 | Åben | Bilag 2a - Udlejning af bofællesskabsboliger | (108404/19) | (H) |
| 5 - 1953033 | Åben | Bilag 3 - Udlejningsaftale med Boligselskabet Farumsødal | (16997/19) | (H) |
| 6 - 1953037 | Åben | Bilag 4 - Udlejningsaftale med Lejerbo, Farum | (17001/19) | (H) |