

RAMMEAFTALE OM UD- LEJNING OG ANVISNING

Svendborg Kommune og boligorganisationerne:

- Andelsboligforeningen i Bregninge
- Boligforeningen Fyn-Bo
- Cama-Kollegierne
- DAB- Fyns SportsCollege
- FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab
- Sydfyns Almene Boliger

indgår denne kommunedækkende strategiske udlejnings- og anvisningsaftale for perioden 01.01.2025-01.01.2029

Aftalens hovedpunkter er:

- Rammer for kommunal anvisning
- Rammer for boligorganisationernes udlejning, herunder anvendelsen af fleksible kriterier
- Aftale om rammer for samarbejdet om de boligsociale indsatser og om socialt udsatte borgere

Aftalen er en overordnet rammeaftale, der fastsætter principper for udlejning og anvisning. Eventuelle dispensationer fx vedr. genhusning, gælder fortsat og er tidsbegrænsede. Til aftalen følger bilag, der årligt vurderes i forbindelse med udgivelsen af opdateret beboerdata på baggrund af Lov om indsatser mod parallelsamfund.

1. INDLEDNING

Bæredygtige by- og boligområder – et fælles mål

Svendborg Kommune har et mangeårigt og velfungerende samarbejde med almenboligområdet. Samarbejdet beror på grundlaget for etableringen af almene boliger og et fælles mål om at skabe en kommune med boligområder, der er bæredygtige og i balance. På den ene side er kommunen forpligtet til at bidrage til finansieringen af nye almene boliger med kommunal grundkapital og med kommunale garantier ved større renoveringer. På den anden side skal boligorganisationerne stille passende boliger med en rimelig husleje til rådighed for alle med behov herfor. Som udgangspunkt udlejes ledige boliger via venteliste, og en del af de ledige boliger stilles til rådighed for den kommunale anvisning. Sammen skal en varieret beboersammensætning søges fremmet, da det er med til at skabe en by i balance.

I Svendborg Kommune er der i dag et udsat boligområde – jævnfør parallelsamfundslovgivningen – samt to boligafdelinger, der monitoreres. Ser man på en række af kommunens øvrige boligafdelingers beboerdata, hvor der i lighed med kriterierne i lovgivningen laves opgørelser på beskæftigelse, uddannelses- og indkomstniveau samt antal dømte de seneste to år – tegner der sig et billede af en beboersammensætning i flere almene boligområder, der både afviger væsentligt fra andre sammenlignelige almene boligområder i og udenfor Svendborg Kommune og fra gennemsnittet i Svendborg Kommune.

Overordnet er det et fælles mål at skabe bæredygtige by- og boligområder, hvor denne Anvisnings- og Udlejningsaftale er et blandt flere værktøjer, der både skal medvirke til på sigt at ændre og forbedre beboersammensætningen og give plads til, at alle kan få en bolig og bo i trygge omgivelser. Med aftalen anerkendes også, at uddannelse- og beskæftigelse er centrale parameter, som de almene boligområder måles på, og dermed et vigtigt parameter for den samlede vurdering af en god beboersammensætning i de almene boliger og en by og kommune i balance.

Det handler således både om at aflaste og udvikle allerede udsatte boligområder, forebygge for at bevare og udvikle velfungerende boligområder og tilføre almene boliger i et prisspænd, der kan fungere for den almindelige beboer, der ikke har et stort økonomisk råderum.

Med denne aftale smelter Svendborg Kommunes behov for et sammensat og stærkt boligmarked sammen med den almene boligsektors DNA, der handler om at bidrage til et dynamisk boligmarked, et samfundsansvar og en troværdig samarbejdspartner med et godt netværk.

Ansvar for at sikre en social bæredygtig udvikling og beboersammensætning deles mellem kommunen og boligorganisationerne og løftes ved et strategisk samarbejde. Den kommunale anvisning og boligorganisationernes udlejning fastlægges ud fra dette formål. I fastlæggelsen af anvisningen og udlejningen tages dog samtidig hensyn til beboersammensætningen i de enkelte boligafdelinger samt boligafdelingens og boligorganisationens økonomi, fx i forhold til at undgå tomgang.

Aftalen er derfor også en gensidig forpligtelse om at styrke et sammensat og stærkt boligmarked, hvor kommunen får tilstrækkelig anvisningsret til boliger, der sikrer spredning af anviste borgere i betalbare boliger, samt et stærkt samarbejde omkring beboere, der har behov for en socialfaglig indsats. (se bilag 5 for nærmere beskrivelse)

2. FORMÅL OG MÅLSÆTNINGER

Aftalen afbalancerer følgende overordnede formål:

- ❖ At sikre et godt samarbejde omkring den kommunale anvisningsret med henblik på en hensigtsmæssig boligsocial anvisning
- ❖ At sikre en social bæredygtig udvikling og beboersammensætning i de almene boliger i Svendborg Kommune
- ❖ At sikre, at Svendborg Kommune kan løse sine boligsociale forpligtelser med de boliger, som boligorganisationerne stiller til rådighed for anvisningen
- ❖ At sikre, at der fortsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister

Aftalen omfatter de almene familieboliger og ungdomsboliger. Den berører ikke de almene ældreboliger, hvor Svendborg Kommune allerede har 100% anvisning. Undtaget fra aftalen er boligafdelinger nævnt i bilag 3, hvorom kommunen og boligorganisationerne har indgået særlige aftaler pga. boligafdelingernes karakter

Aftalen beskriver desuden, hvordan kommunens behov for adgang til mindre og billigere boliger kan imødekommes. Dels af hensyn til borgernes betalingsevne, dels for at kunne indgå i det nationale og lokale fokus på at undgå borgere i hjemløshed. Den seneste hjemløsetælling viser, at der er Svendborg, var 30 hjemløse (optalt i uge 6 i 2024)

3. DE ALMENE BOLIGER I SVENDBORG KOMMUNE

Svendborg Kommune har pr. 1.1. 2024 4960 almene boliger, hvoraf 3.722 er familieboliger, 685 ældreboliger og 553 ungdomsboliger¹. Der er pr. 1.1. 2025, 6 almene boligorganisationer. Boligorganisationerne har forskellig størrelse og historie, hvoraf nogle af dem er hjemhørende i Svendborg Kommune og andre i andre kommuner på Fyn. I perioden 2018-20 er der tilført 261 familieboliger som nybyggeri.

De almene boliger er både høje og lave etageejendomme, rækkehuse, dobbelthuse og fritliggende huse, og de indgår i kommunens forskellige bysamfund. De er fordelt mellem Svendborg by og de øvrige bysamfund i Svendborg Kommune, dog med flest i selve Svendborg by. Særligt for Svendborgs almene boligorganisationer er, at der er forholdsvis

¹ Opdateret fra Landsbyggefonden d. 1. januar 2024

mange ungdomsboliger. Det er derfor også et særligt opmærksomhedspunkt for aftaleparterne at værne om studiemiljøerne på kollegierne og i ungdomsboligerne balanceret med behovet for den kommunale anvisning, se afsnit 5.1.

De almene boligorganisationer, afdelinger og beboere spiller en naturlig og væsentlig rolle i Svendborg Kommune. Af samme grund kan den fysiske byudvikling og det kommunestrategiske arbejde ikke ske uden aktiv deltagelse af den almene boligsektor. Det handler både om boligbehov og -potentiale, om sammenhængende byområder og om levende byrum som rammen for gode hverdagsliv.

4. DE KOMMUNALE BOLIGER I SVENDBORG KOMMUNE

Ud over den kommunale anvisning til de almene boliger anviser Svendborg Kommune borgere til egne boliger. Det er derfor en forudsætning for denne aftale, at disse boliger indgår som en del af den samlede løsning.

Svendborg Kommune anviser borgere til egne boliger og medvirker til at aflaste de almene boligorganisationer for størstedelen af borgere med naboproblematisk adfærd. Ved at anvende boligerne friholdes de almene boligorganisationer for de mest udsatte borgere.

5. RAMMER FOR UDLEJNING OG ANVISNING AF FAMILIEBOLIGER

Det overordnede mål med udlejnings- og anvisningsaftalen er at sikre velfungerende blandende boligområder og tilgodese forskellige målgruppers behov for en bolig. Herudover skal aftalen håndtere betingelser, der følger af regeringens parallelsamfundsafnåftale og den opfølgende lovgivning. Aftaleparterne følger en kategoriseringmodel med data fra Landsbyggefonden indeholdende socioøkonomiske data trukket på samme måde som udsatte område samt en oversigt over huslejer pr. 1.1.2024. Kategoriseringen sker på baggrund af beboerdata i rød, gul og grøn. (for nærmere detaljer - se bilag 1)

Samtlige boligafdelinger indplaceres i en af tre mulige kategorier på baggrund af deres andel af beboere i alderen 15-64 år, som enten ikke er i beskæftigelse eller under uddannelse med udgangspunkt i Parallelsamfundslovgivningens kriterier. Se nærmere i bilag 2 om, hvordan dette skal dokumenteres.

Boligafdelinger i Kategori rød består af de to boligområder som monitoreres af ministeriet, hvoraf det ene er udpeget som udsat boligområde og derfor er omfattet af særlige krav til anvisning og udlejning. Det ene boligområde udgøres af boligafdelingen Skovparken og det andet af afdelingerne Jægermarken og Klintemarken/ Toftemarken /Frilandsvej. De to boligområder rummer ialt 1.206 familieboliger og ca. 2.200 beboere. Udlejning til disse lejemaal er omfattet af to faste fleksible kriterier vedr. beskæftigelse og uddannelse. Supplerende relevante kriterier med afsæt i beboerdata kan aftales konkret mellem boligorganisationen og kommunen.

Den kommunale anvisning i udpegede forebyggelsesområder og udsatte boligområder overholder begrænsningerne i anvisningsret i almenboliglovens § 59, stk. 6 og 7. I områder, som monitoreres i forhold til kriterierne, udviser kommunen særlig varsomhed ved anvisning. Anviste beboere bør ikke modvirke udlejningsindsatser ift. beboersammensætningen.

De øvrige boligafdelinger i Svendborg Kommune har færre end 1.000 beboere og kan derfor ikke blive udpeget som forebyggelsesområder eller udsatte boligområder. Disse afdelinger deles op i kategorierne gul og grøn.

Gule boligafdelinger er afdelinger, som ville være udpeget som udsatte boligområder, hvis de havde haft mere end 1.000 beboere. Det er derfor afdelinger, som har samme problemstillinger som et udsat boligområde, men blot færre beboere. I gule afdelinger udviser kommunen omhu i forhold til anvisningen. Det kan fx give sig udtryk i, at der ikke anvises personer med dom i en boligafdeling, som i forvejen har en høj andel dømt.

Grønne afdelinger er de øvrige boligafdelinger i Svendborg Kommune. I grønne afdelinger kan Svendborg Kommune anvise alle, ligesom boligorganisationerne som udgangspunkt udlejer efter almindelig ventelisten.

Hvis der i en grøn afdeling opstår problemstillinger, kan parterne aftale, at den konkrete afdeling omkategoriseres som gul afdeling, også før udviklingen har givet udslag i de årlige data. Derved sikres det, at evt. negativ udvikling i en boligafdeling gribes tidligt, og at udlejningsindsatser fra boligorganisationen og ift. kommunale anvisning trækker i samme retning.

Ligeledes kan boligorganisationen og kommune indgå en konkret aftale for den enkelte boligafdeling om udleje en del af de ledige boliger efter et eller flere fleksible kriterier, jf § 60, stk. 1. Dette betyder, at der kan gives fortrinsret til boligsøgende på ventelisten, som opfylder de for afdelingen aftalte fleksible kriterier. Se afsnit 5.1.

Boligafdelinger i Kategori gul og grøn rummer hovedparten af boligafdelingerne i kommunen; 3.040 familieboliger. (se bilag 1 for nærmere detaljer i opdelingen).

Se bilag 2 for dokumentation af fortrinsretten. Midtvejs i aftalens varighed, dvs. i foråret 2027, sker en evaluering i følgegruppen på baggrund af de nyeste nøgletal (offentliggøres 1. kvartal) og nyeste områdeudpegninger fra Indenrigs- og Boligministeriet (offentliggøres 1. december). Bilag 1 opdateres herefter.

Aftalen drøftes derudover også på Boligforum, hvor Svendborg Kommune samler alle boligorganisationer med boligafdelinger i kommunen med repræsentation af både embedsfolk og politikere fra kommunen.

5.1 FLEKSIBLE KRITERIER

Jf. almenboligloven § 60 kan der aftales kriterier i forbindelse med udlejning af almene boliger, også kaldet fleksibel udlejning. Flexibel udlejning giver mulighed for, at bestemte målgrupper opnår fortrinsret til enten konkrete boliger eller til en andel af ledige boliger i konkrete afdelinger. Det skal være kriterier som er sagligt begrundede, fx jf. beboersammensætningen i afdelingen eller, at afdelingen har en særlig målgruppe fx, er et seniorfællesskab.

I Svendborg Kommune har boligorganisationerne og Kommunalbestyrelsen aftalt følgende fleksible kriterier, er gældende:

Kategori RØD

I udpegede udsatte boligområder er fleksibel udlejning efter kriterier om beskæftigelse og uddannelse obligatorisk (evt. jf. almenboliglovens § 60, stk. 4). Det aftales, at tilsvarende kriterier skal gælde for de afdelinger, der monitoreres ift. parallelsamfundsløvgivningen. Kriterierne fastsættes således:

- Fortrinsret for boligsøgende, som kan dokumentere at være i beskæftigelse i mindst 25 timer pr. uge. Med beskæftigede sidestilles personer, der er fyldt 65 og modtager alderspension.
- Fortrinsret for boligsøgende, der er optaget på en godkendt og SU-berettiget uddannelse og lærlinge.

Kriterierne sidestilles, så ledige boliger tilbydes til den boligsøgende med længst anciennitet på ventelisten, som opfylder ét af kriterierne.

Hvis nøgletallene for afdelingen viser en høj andel af dømte (dvs. udpegningskriteriet for enten forebyggelsesområder), kan der i løbet af aftaleperioden indgås supplerende aftale om, at boligsøgende ud over beskæftigelse eller uddannelse skal dokumentere at de kommende beboere i boligen over 15 år ikke har modtaget dom for overtrædelser af straffelov, våbenlov eller lov om euforiserende stoffer indenfor de seneste to år.

Hvis et boligområde udgår af listerne ved en kommende udpegnings, overgår boligafdelingerne til aftalt fleksibel udlejning efter kategori gul evt. grøn.

Kategori GUL og Grøn

I boligafdelinger i gul og grøn kan der konkret mellem boligorganisation og kommune aftales fleksible kriterier, som skal tage afsæt i de forhold, som afdækkes i beboerdata. I Svendborg Kommune har boligorganisationerne og Kommunalbestyrelsen aftalt, at de individuelle fleksible kriterier kan anvendes for op til hver fjerde ledig bolig (25%) i boligafdelingerne. Følgende konkrete fortrinsrettigheder kan aftales

- Fortrinsret for boligsøgende, som kan dokumentere at være i beskæftigelse i mindst 25 timer pr. uge. Med beskæftigede sidestilles personer, der er fyldt 65 år og modtager alderspension.
- Fortrinsret for boligsøgende, der er optaget på en godkendt og SU-berettiget uddannelse og lærlinge.

Kriterierne sidestilles, så ledige boliger udlejes til boligsøgende efter anciennitet blandt de, der opfylder ét af kriterierne.

Hvis nøgletallene for afdelingen viser en høj andel af dømte (dvs. udpegningskriteriet for enten forebyggelsesområder), kan der i løbet af aftaleperioden indgås supplerende aftale om, at boligsøgende ud over beskæftigelse eller uddannelse skal dokumentere at de kommende beboere i boligen over 15 år ikke har modtaget dom for overtrædelser af straffelov, våbenlov eller lov om euforiserende stoffer. indenfor de seneste to år.

5.2. ANDRE KRITERIER OG FORTRINSRETTIGHEDER I SÆRLIGE BOLIGTYPER

Herudover kan der indgås lokale aftaler med individuelle fleksible kriterier og fortrinnsretter til boliger af en særlig størrelse eller særlig indretning, eller fortrinsret for særlige aldersgrupper, fx ved seniorboliger.

Konkrete aftaler indgås mellem den enkelte boligorganisation og Svendborg Kommune inden for rammeaftalens formål. Se den nuværende aftale i bilag 3

5.3. INTERN OPRYKNING

Almene lejere har mulighed for at få fortrinsret til hver anden ledig bolig i egen boligafdeling eller boligorganisationen.

I boligafdelinger i kategori rød, som er omfattet af obligatorisk fleksibel udlejning, skal boligsøgende ved intern oprykning på tværs af boligorganisationen leve op til de fleksible kriterier i samme omfang som boligsøgende på den almindelige venteliste. Ved intern oprykning i egen afdeling, fritages de boligsøgende fra at leve op til kriterierne.

I boligafdelinger i kategori rød, som blot er omfattet af aftalt fleksibel udlejning og i alle boligafdelinger i grøn og gul kategori skal boligsøgende, der ønsker intern oprykning i egen afdeling eller på tværs af boligorganisationen ikke leve op til de fleksible kriterier.

Hvis et boligområde eller en boligafdeling har nøgletal for dømte, der overskrider grænseværdien for forebyggelsesområder, og er der fleksible udlejningskriterier om boligsøgende med dom indenfor de sidste to år, så vil boligorganisation og kommunen konkret kunne aftale, at dette kriterium også udbredes til boligsøgende, der søger intern oprykning.

5.4. KOMMUNAL ANVISNING

Svendborg Kommune estimerer på baggrund af tidligere års anvisning, at der fremover vil være et årligt behov for 40 boliger til anvisning til borgere med påtrængende boligsociale behov.

Både antallet og typen af boliger, som kan tilbydes til Svendborg Kommune, kan variere afhængig af fraflytninger i boligafdelingerne.

De boligsociale behov for boliger varierer også, selv om Svendborg Kommune har størst efterspørgsel på de mindre boliger med lavere husleje. Disse boliger er midlertidigt også efterspurgt på boligorganisationernes ventelister, hvorfor der skal findes en passende balance, der imødekommer begge parter behov.

Generelt gælder det, at kommunen i sin anvisning af borgere respekterer særlige forhold omkring boligformen, og om borgerne formår at bo i den pågældende bolig, herunder at kommunen sikrer, at borgeren tilknyttes rette bostøtte og sikrer effektiv håndtering og reaktion på boligorganisationernes henvendelse.

Kommunen respekterer også, hvis en boligorganisation har en grund til at afvise en anvist lejer, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 26-30, som handler om bl.a. tidligere gæld og ophævelser jf. § 1, stk. 4

5.5 SÆRLIGT OM ANVISNING TIL UNGDOMSBOLIGER

Jf. lovgivningens § 59, stk. 3 har kommunen mulighed for at anvise til hver fjerde ledige ungdomsbolig.

For at komme i betragtning til anvisning af en ungdomsbolig, skal borgeren være omfattet i den målgruppe, der kan blive opskrevet til ungdomsboliger eller i henhold til handleplan have udsigt til at blive en del af denne målgruppe. Borgeren må på indflytningstidspunktet som udgangspunkt ikke være fyldt 30 år.

Boligorganisationen er forpligtet til at kontrollere, at unge i ungdomsboliger fortsat tilhører målgruppen mindst én gang om året. Ved kontrollen af om den anviste borger fortsat lever op til kriterierne for at bo i en ungdomsbolig, kan kommunen underskrive erklæring om dette, men den unge har også mulighed for at dokumentere at være kommet i uddannelse. Kommunen underskriver som udgangspunkt højst sådanne bekræftelser i 2 år efter indflytning. Efter de 2 år forventes borgeren at være kommet i uddannelse og dermed opfylde uddannelseskraevet.

Det er aftalt, at der kan maksimalt være 25% anviste i en ungdomsboligafdeling, og Svendborg Kommune forpligter sig på at yde relevant boligsocial støtte til anviste unge samt at tage sikre effektiv håndtering og reaktion på boligorganisationernes henvendelser.

Se også bilag 4, der er en nærmere beskrivelse af de hensyn og vilkår der er aftalt mellem parterne med henblik på at værne om ungdomsboligernes studiemiljøer, bl.a. vedr. studiekontrol og dispensationer.

6. SAMARBEJDSORGANISERING

For at sikre den bedst mulige forankring i praksis skal parterne regelmæssigt følge op på aftalens indhold og udvikling. Det sker dels på et politisk-strategisk-niveau og på administrativt niveau. Ligeledes er der også en løbende koordinering og styringsdialog mellem Svendborg Kommune og boligorganisationerne.

6.2. ADMINISTRATIV KOORDINERING: BOLIGFORMIDLINGSMØDET

Svendborg Kommune varetager den kommunale anvisning i Svendborg. Det vil sige, formidler almene boliger til borgere, der akut mangler en bolig. Boligformidlingen holder månedlige møder med udlejningsansvarlige fra boligorganisationerne for at løse de fælles udfordringer med boliger til de visiterede borgere. Hvis der opstår akutte behov for boliger imellem boligformidlingsmøderne, kan disse håndteres via mail.

For at sikre koordination af det daglige samarbejde mellem boligorganisationerne og Svendborg Kommune drøftes fælles udfordringer i det daglige samarbejde mellem Svendborg Kommune og boligorganisationerne på de månedlige boligformidlingsmøder. Til disse dagsordenspunkter inviteres andre relevante aktører, fx ydelsesafsnit eller udviklingssekretariatene i boligorganisationerne.

Det er Svendborg Kommune, som indkalder til møderne, udarbejder dagsorden og udsender referat. Boligorganisationerne kan give input til dagsorden indtil 3 arbejdsdage før mødet afholdes. Parterne aftaler fra gang til gang om mødet afholdes fysisk eller virtuelt. Kadencen kan ændres af aftaleparterne efter behov.

Det er også denne gruppes opgave at forberede møderne i Boligforum, herunder den årlige evaluering af aftalen og samarbejdet med afsæt i årlige opdaterede bilag 1 og løbende ift. gældende lovgivning.

7. AFTALENS IKRAFTTRÆDEN, LØBETID, GENFORHANDLING OG OPSIGELSE

Denne aftale er gældende for perioden 1. januar 2025 - 1. januar 2029, og afløser alle tidligere aftaler om anvistning eller udlejning, herunder om fleksibel udlejning. Dog med undtagelse af midlertidige aftaler vedr. genhusning og renoivering. I forlængelse af rammeaftalen, indgås konkrete aftaler om individuel fleksibel udlejning mellem kommunen og hver enkelt boligorganisation, inden for rammerne af denne aftale.

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

Aftalen genforhandles inden ophørstidspunktet. Svendborg Kommune indkalder parterne for at igangsætte en genforhandlingsproces i august 2028. Nærværende aftale kan opsiges af begge parter med seks måneders varsel.

UNDERSKRIFTER

Dato:

Borgmester i Svendborg Kommune.....

Dato:

For Andelsboligforeningen i Bregninge.....

Dato:

For Boligforeningen Fyn-Bo.....

Dato:

For Cama-Kollegierne
.....

Dato:

For DAB-Fyns SportsCollege
.....

Dato:

For FAB-Fyns Almennyttige Boligselskab

Dato:

For Sydfyns Almene Boliger

BILAG

BILAG 1: BEBOER – OG BOLIGDATA

BILAG 2: FLEKSIBLE KRITERIER OG DOKUMENTATIONSKRAV

BILAG 3: BOLIGAFDELINGER UNDTAGET FRA AFTALEN MHT SAGLIGT BEGRUNDEDE FLEKSIBLE KRITERIER

BILAG 4: VEDR. ANVISNING TIL UNGDOMSBOLIGER

BILAG 5: SOCIALFAGLIG INDSATS

BILAG TIL RAMMEAFTALE OM UDLEJNING OG ANVISNING I SVENDBORG KOMMUNE

Bilag 2 Fleksible kriterier og dokumentationskrav i Svendborg Kommune

Rammeaftalen om udlejning indfører følgende *mulige* kriterier for fleksibel udlejning:

- Boligsøgende, der dokumenterer at være i beskæftigelse i mindst 25 timer pr. uge. Med beskæftigede sidestilles boligsøgende, der er fyldt 65 år og modtager alderspension.
- Boligsøgende, der er under godkendt og SU-berettiget uddannelse og lærlinge.

Disse kriterier sidestilles. Det betyder, at ledige boliger udlejes til den boligsøgende, som har den højeste anciennitet på venteliste og samtidig opfylder ét af kriterierne.

Hvis nøgletallene på område- eller afdelingsniveau overstiger grænseværdien for forebyggelsesområder (2 x landsgennemsnit) kan det aftales mellem boligorganisation og kommune, at boligsøgende samtidig skal opfylde et supplerende kriterium

- Boligsøgende skal samtidig dokumentere ikke at have modtaget dom for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer indenfor de seneste to kalenderår.

Uanset om kriteriet vedrører en boligafdeling i kategori rød, gul eller grøn er kravene til dokumentation af, at kriteriet er opfyldt, ens.

Boligsøgende i beskæftigelse

Den boligsøgende skal dokumentere beskæftigelse i i mindst 25 timer pr. uge i de seneste 3 måneder forud for boligtilbuddets afgivelse.

Beskæftigelseskravet kan opfyldes af boligsøgende i job eller selvstændigt erhvervsdrivende.

Opfyldelse af beskæftigelseskravet kan dokumenteres via fx:

- Ansættelseskontrakt samt lønsedler for de seneste 3 måneder. Nyuddannede kan dog opfylde kriteriet, hvis de fremlægger ansættelseskontrakt, men har opnået løn for 3 måneder.
- Fleksjob sidestilles med fuldtidsbeskæftigelse dvs. kravet om 25 timers beskæftigelse antages at være op fyldt uden yderligere dokumentation for det faktiske timeantal. Fleksjob bør dokumenteres med kopi af ansættelseskontrakt samt dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob.
- Projektansættelser/midlertidige ansættelsesforhold kan efter omstændighederne sidestilles med fast arbejde. Det kræver, at den boligsøgende fremlægger dokumentation for beskæftigelse gennem en periode på tre måneder svarende til en ugentlig arbejdstid på 25 timer eller en månedlig bruttoindkomst på mindsteløn for 25 timers beskæftigelse på HKs overenskomst for butiksansatte.
- Selvstændige erhvervsdrivende kan fremlægge årsregnskab, der viser en månedlig indkomst, svarende til en månedlig bruttoindkomst på mindsteløn for 25 timers beskæftigelse på HKs overenskomst for butiksansatte.

Alderspensionister, der er fyldt 65 år sidestilles med boligsøgende i beskæftigelse.

- Alderskravet kan dokumenteres opfyldt ved at fremlægge identifikation, som indeholder fødselsdato eller cpr-nummer, fx sygesikringsbevis, pas, kørekort.
- Alderspension dokumenteres via pensionsmeddelelse.

BILAG TIL RAMMEAFTALE OM UDLEJNING OG ANVISNING I SVENDBORG KOMMUNE

- Alderspension er folkepension og tidlig pension (også kaldet Arne-pension)

Boligsøgende under uddannelse

Boligsøgende opfylder kriteriet om uddannelse, hvis de er indskrevet på en godkendt og SU-berettiget uddannelse eller omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt. Anerkendte uddannelser kan ses på ug.dk, og de uddannelser, der udløser SU kan ses på SU.dk.

Opfyldelse af kravet dokumenteres via

- Dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning på uddannelsen
- Kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.

Studiekort udgør ikke tilstrækkelig dokumentation, da de typisk ud stedes for ganske lang tid ad gangen. Hvis uddannelsen ikke er påbegyndt, f.eks. på grund af ferieperiode, skal dokumentationen vise, at uddannelsen påbegyndes senest på datoen for boligens overtagelse

Boligsøgende, som ikke har modtaget en dom i de seneste to kalenderår

Der kan mellem boligorganisation og kommune aftales et supplerende kriterium, hvor de boligsøgende, som opnår fortrinsret via et af de øvrige kriterier, samtidig skal dokumentere ikke at have modtaget en dom for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer indenfor de seneste 2 kalenderår.

Dette dokumenteres ved fremlæggelse af straffeattest. Denne kan bestilles af den boligsøgende på dette link: [Bestil privat straffeattest | | Politi.](#)

BILAG TIL RAMMEAFTALE OM UDLEJNING OG ANVISNING

Bilag 3**Udlejnings- og anvisningsaftale mellem Svendborg Kommune og de almene boligorganisationer****Individuelle fleksible kriterier, der undtager afdelinger fra rammeaftalen**

Boligafdelinger, der er undtaget aftale med henvisning til saglig begrundede fleksible kriterier og andet

Brimer Kollegiet

Svendborg Kommune ønsker ikke at tage anvisningen i anvendelse i denne boligorganisation med henvisning til dens geografiske placering og særlige tilknytning til Den frie Lærerskole i Ollerup

Boligselskabet Sydfyn

- **Afdeling 7528**, 74 seniorboliger i én boligafdeling.
Adresserne: Spinderiet og Væveriet
- **Afdeling 7553**, del af en sammenlagt afdeling med ældreboliger, ungdomsboliger, familieboliger og Seniorboliger.
Der er 16 boliger, der er undtaget aftalen.
Adresse: Langegyde, 5762 Vester Skerninge
- **Afdeling 7530**
28 nye seniorboliger i vores kommende afdeling 7530, som pt. er under opførelse og forventes færdige inden for aftaleperiodens længde.
Adresse: Grev Moltkes Vej

Svendborg Andels-Boligforening

- **Afdeling 22 – Sofielund**, Seniorbofællesskab i én boligafdeling med 42 boliger og et fælleshus.
Adresser: Sofielund 4 – 88
- **Afdeling 26** – Bofællesskab i Vejstrup (under opførelse)

Bilag 4: Kommunal boligsocial anvisning til ungdomsboliger

Det aftales, at kommunen kan anvise til 25 % af de ledige almene ungdomsboliger.

Formålet med anvisningen af en ungdomsbolig er at understøtte kommunens sociale indsatser i forhold til at få den unge i uddannelse. Når kommunen anviser til en ungdomsbolig, skal den unge kunne tilpasse sig til et almindeligt ungdomsboligmiljø og være på en vej mod uddannelse.

Målgruppen for den kommunale anvisning til de almene ungdomsboliger er unge med sociale behov, der enten er i uddannelse eller på vej mod uddannelse eller mod beskæftigelse. Unge, der opnår fast arbejdsmarkedstilknytning, er ikke en del af målgruppen for ungdomsboligerne.

Selvom der ikke er fastlagt en særlig aldersgrænse for ungdomsboliger er parterne enige om, at der som udgangspunkt ikke anvises lejere til ungdomsboliger, der er fyldt 30 år på indflytningstidspunktet.

Unge flytter ofte. Det er væsentligt, at anviste unge, som ikke er i uddannelse og derfor har en anden livsstil end unge i uddannelse, ikke fylder uforholdsmæssigt meget i et ungdomsboligmiljø. Derfor aftaler parterne, at unge, som er anvist til boligen af kommunen, højst må udgøre 25 pct. i den enkelte ungdomsboligafdeling. Unge, der har fået en støtteerklæring af kommunen, tæller med i de 25 pct.

Det er ligeledes væsentligt, at den anviste unge har et perspektiv i forhold til at tage en uddannelse, og derved i livssituation ikke adskiller sig væsentligt fra de øvrige beboere i ungdomsboliger. Målgruppen for den kommunale boligsociale anvisning er derfor unge, der er på vej mod uddannelse. Parterne er bevidste om, at vejen i uddannelse kan være længere for unge med sociale problematikker. Da boligorganisationerne er forpligtede til årligt at kontrollere, at beboerne i ungdomsboliger lever op til de oprindeligt stillede betingelser, aftales det, at kommunen løbende leverer en opsøgende indsats i forhold til at sikre, at de unge fastholder vejen mod uddannelse. For de unge, som det forløbne år ikke er kommet i uddannelse, foretager kommunen en konkret vurdering af, om uddannelse fortsat er perspektivet for den unge, eller om der skal findes en alternativ boligløsning, som imødekommer den unges behov og udvikling.

Den generelle regel om, at uddannelsessøgende opsiges fra ungdomsboligen, når de har afsluttet deres uddannelse, omfatter også unge anviste. Kommer de unge i ordinær fuldtidsbeskæftigelse i stedet for uddannelse, skal de fraflytte ungdomsboligen. De vil i så fald også have en indtægt, der gør dem i stand til at betale en husleje i en almindelig familiebolig.

Kommunen sikrer ved anvisningen til en ungdomsbolig, at den anviste unge kender regelgrundlaget for ungdomsboliger, og ved at kommunen skal kontaktes, hvis den unge ved studiekontrollen ikke er kommet under uddannelse.

Unge flytter ofte. Det er væsentligt at denne aftale ikke føre til, at anviste unge fylder uforholdsmæssigt meget i et ungdomsboligmiljø. Beboersammensætningen i ungdomsboliger og udviklingen hos anviste unge ift. uddannelse følges derfor løbende i regi af boligformidlingsmøderne.

Såfremt Svendborg Kommune anviser en person eller ændrer status for en person via støtteerklæring, således at denne person ikke opfylder betingelserne for at bo i en ungdomsbolig og ungdomsboligbidraget derfor bortfalder, hæfter Svendborg Kommune for det beløb, der ikke bliver udbetalt i ungdomsboligbidrag for de personer.

Bilag 5: Socialfaglige indsatser

De to primære socialfaglige indsatser, der leveres i Svendborg Kommune til borgere, der bor i eget hjem og har brug for socialpædagogisk støtte leveres oftest som bostøtte eller som støtte- og kontaktpersonordning efter Servicelovens §85 og §99.

Svendborg Kommunes medarbejdere, der sidder med anvisning af boliger til borgere, der er socialt udsatte kommer gerne ud til boligforeningerne og holder oplæg om socialfaglige indsatser.

Bekymring angående beboere i boligforeninger

Oplever man som nabo bekymrende eller naboforstyrrende adfærd fra andre beboere kan der tages kontakt til boligforeningen. Hvis dette ikke løser problematikken og den bekymrende adfærd fortsætter kan der, hvis borgeren er over 18 år, tages kontakt til Socialafdelingen.

Socialafdelingen i Svendborg Kommune kan kontaktes på:

Mail: Social@svendborg.dk

Telefon: 62 23 39 70

Mail-postkassen bliver tjekket flere gange dagligt fra mandag-fredag og mails bliver sendt videre til medarbejdere, der kan handle i sagen. Hvis borgeren, der er udtryk bekymring over har en socialfaglig indsats, vil der blive taget kontakt til den sagsbehandler, som har ansvar for borgerens socialfaglige indsatser med henblik på, at der hurtigst muligt skabes kontakt til borgeren. Hvis borgeren ikke har en social-faglig indsats i kommunen, kommer handlemulighederne fra kommunens side an på, hvad bekymringshenvendelsen handler om.

Den borger, der har henvendt sig til kommunen grundet den nabo-problematiske adfærd/bekymring, vil grundet GDPR-hensyn og tavshedspligt ikke kunne få at vide, hvordan der bliver handlet på bekymringshenvendelserne, men vil få en kvittering på, at mailen er modtaget.

OBS: drejer bekymringen sig om personer under 18 år er det ikke socialafdelingen, men familieafdelingen, der skal tages kontakt til. Der kan via Svendborg Kommunes hjemmeside laves underretninger. Det er muligt at lave anonyme underretninger. Familieafdelingen kan ud over blanket på hjemmesiden også kontaktes på telefon: 62 23 46 00.

Kontakt til politiet

Ved helt uopsættelige og akutte situationer vedrørende beboere i boligforeninger er det Fyns Politi, der skal kontaktes på telefon 114.