



Bilag 2

Beskrivelse af særlige fleksible udlejningskriterier gældende for orange og røde boligafdelinger i Esbjerg Kommune

Indplacering i trappetrinsmodellen

Jf. den fælles udlejningsaftale inddeles alle familieboligafdelinger i Esbjerg Kommune i 4 farvekategorier (grøn, gul, orange og rød) efter en trappetrinsmodel. En familieboligafdeling defineres i den fælles udlejningsaftale som en almen boligafdeling med minimum 75 % almene familieboliger i boligafdelingen. Den fælles udlejningsaftale er gældende for alle almene familieboliger i familieboligafdelingen, uanset om familieboligerne er beliggende i etagebyggeri eller tæt/lavt byggeri.

Den enkelte boligafdelings indplacering i trappetrinsmodellen er bestemmende for, hvilke fleksible udlejningskriterier boligorganisationen skal udleje ledige familieboliger i den pågældende boligafdeling efter. Indplaceringen i trappetrinsmodellen er derudover bestemmende for, hvor stor en andel af de ledige familieboliger boligorganisationen skal udleje efter de fleksible udlejningskriterier.

Obligatorisk fleksibel udlejning i orange og røde boligafdelinger

Som følge af de politiske aftaler vedrørende parallelsamfundsindsatsen er der blandt andet blevet indført obligatorisk brug af fleksible udlejningskriterier vedrørende beskæftigelse og uddannelse i udsatte boligområder. I henhold til § 60, stk. 4 i Lov om almene boliger skal boligorganisationen anvise ledige almene familieboliger, der er beliggende i et udsat boligområde, efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier.

Boligafdelinger beliggende i et udsat boligområde i Esbjerg Kommune er orange jf. den fælles udlejningsaftale, mens boligafdelinger beliggende i et uddannelsesområde er røde jf. aftalen. Flexibel udlejning efter særlige udlejningskriterier vedrørende beskæftigelse og uddannelse er derfor obligatorisk gældende for alle orange og røde boligafdelinger i Esbjerg Kommune.

De særlige fleksible udlejningskriterier skal tages op til revision, senest 4 år efter at de er fastsat.

Særlig fleksibel udlejning i orange og røde boligafdelinger

Flexibel udlejning indebærer, at boligsøgende på boligorganisationens venteliste, der opfylder de fastsatte særlige fleksible udlejningskriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet.

Esbjerg Kommune har i samarbejde med boligorganisationerne i kommunen fastsat særlige fleksible udlejningskriterier, som er gældende for ledige familieboliger i orange og røde boligafdelinger i kommunen. Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen har derudover i fællesskab opstillet procentsatser for, hvor stor en andel af de ledige familieboliger boligorganisationen skal udleje efter de særlige fleksible udlejningskriterier.



- I en orange boligafdeling skal boligorganisationen udleje 75 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen efter særlige fleksible udlejningskriterier vedrørende beskæftigelse og uddannelse jf. den fælles udlejningsaftale.
- I en rød boligafdeling skal boligorganisationen udleje 100 % af de ledige familieboliger i boligafdelingen efter særlige fleksible udlejningskriterier vedrørende beskæftigelse og uddannelse jf. den fælles udlejningsaftale.

Hvis boligorganisationen ikke kan udleje den fastsatte andel af de ledige familieboliger i boligafdelingen efter de særlige fleksible udlejningskriterier, skal boligorganisationen udleje de resterende boliger op til den fastsatte andel efter boligorganisationens oprykningsventeliste og den eksterne venteliste

Bestemmelser vedr. oprykningsretten i boligorganisationen

De særlige fleksible udlejningskriterier gælder ikke ved intern flytning i boligorganisationen til orange boligafdelinger. Kriterierne gælder dog ved intern flytning i boligorganisationen til røde boligafdelinger.

Omkring boligorganisationens oprykningsventeliste gælder, at bestemmelsen i udlejningsbekendtgørelsens § 7 om, at oprykningsretten maksimeres til halvdelen af de ledige boliger, der udlejes efter reglerne i bekendtgørelsen, kan fraviges individuelt af de boligorganisationer, der måtte ønske det.

Hvordan bliver man omfattet af den særlige fleksible udlejning?

Når en boligsøgende ønsker at blive omfattet af et eller flere af de særlige fleksible udlejningskriterier, skal den boligsøgende oplyse boligorganisationen herom. Den enkelte boligorganisation fastlægger og beskriver proceduren for, hvordan boligsøgende skal oplyse boligorganisationen om, at den boligsøgende ønsker at blive omfattet af den særlige fleksible udlejning. Information om proceduren skal være tilgængelig for boligsøgende på boligorganisationens hjemmeside. Den boligsøgende opkræves ikke ekstra gebyr for at blive omfattet af den særlige fleksible udlejning.

Først når den boligsøgende tilbydes en bolig på baggrund af et særligt fleksibelt udlejningskriterie, skal den boligsøgende dokumentere, at boligsøgende opfylder det pågældende kriterie. Den enkelte boligorganisation fastlægger og beskriver proceduren for indhentning af dokumentation for opfyldelse af kriteriet hos den boligsøgende. Information om proceduren skal være tilgængelig for boligsøgende på boligorganisationens hjemmeside.

For at blive omfattet af den særlige fleksible udlejning skal boligsøgende derudover opfylde de grundlæggende betingelser for at blive tildelt en bolig i boligafdelingen. Det vil sige, at den boligsøgende:

- Skal være fyldt 18 år
- Skal være skrevet på boligorganisationens almindelige venteliste
- Skal have betalt årligt ventelistegebyr
- Skal være aktiv boligsøgende

De særlige fleksible udlejningskriterier i orange og røde boligafdelinger

De særlige fleksible udlejningskriterier gældende for ledige familieboliger i orange og røde boligafdelinger i Esbjerg Kommune er oplistet nedenfor.

De særlige fleksible udlejningskriterier er oplistet i prioriteret rækkefølge. Det betyder, at boligsøgende omfattet af den særlige fleksible udlejning, som opfylder kriterie 1, gives fortrinsret i forhold til boligsøgende omfattet af den særlige fleksible udlejning, som opfyl-

der kriterie 2-3. Boligsøgende omfattet af den særlige fleksible udlejning, som opfylder kriterie 2, gives ligeledes fortrinsret i forhold til boligsøgende omfattet af den fleksible udlejning, som opfylder kriterie 3.

Når flere boligsøgende opfylder det samme særlige fleksible udlejningskriterie, er den boligsøgendes ventelisteanciennitet bestemmende for de boligsøgendes indbyrdes fremrykning på boligorganisationens eksterne venteliste.

De særlige fleksible udlejningskriterier i orange og røde boligafdelinger er:

- 1. Fortrinsret for boligsøgende fra andre kommuner (tilflyttere), der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever er i arbejde*
- 2. Fortrinsret for boligsøgende fra andre kommuner (tilflyttere), der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever er under uddannelse*
- 3. Fortrinsret for boligsøgende bosat i kommunen, der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever er i arbejde*

I det følgende beskrives fortolkning af de enkelte særlige fleksible udlejningskriterier og dokumentationskrav for opfyldelse af kriterierne.

Tilflyttere i arbejde

Kriteriet tilgodeser boligsøgende på boligorganisationens venteliste, som ønsker at flytte til kommunen, og som selv eller hvis ægtefælle/samlever er i arbejde.

Fortolkning af kriteriet og dokumentationskrav:

- Boligsøgende skal have bopæl uden for Esbjerg Kommune. Det dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Når boligsøgende tilbydes en bolig på baggrund af kriteriet, skal boligsøgende kunne dokumentere over for boligorganisationen, at boligsøgende selv eller dennes ægtefælle/samlever har arbejde minimum 20 timer om ugen inkl. frokost senest 3 måneder efter datoen for overtagelse af boligen. Boligorganisationen skal herefter ikke følge op på arbejdssituationen for boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever efter overtagelsen af boligen. Arbejdet dokumenteres ved fremlæggelse af dokumentation for ansættelsesforhold på minimum 20 timer om ugen inkl. frokost og dato for ansættelsesforholdets begyndelse.
- Hvis den boligsøgende ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den samlevende, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at den samlevende, som opfylder kriteriet, har haft fælles folkeregisteradresse med den boligsøgende i minimum 2 år. Fælles folkeregisteradresse gennem 2 år med den samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Fast stilling med offentligt tilskud som f.eks. fleksjob sidestilles med andet arbejde. Fleksjob vurderes efter det ugentlige antal arbejdstimer, som kommunen supplerer op til. Hvis den boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever arbejder 15 timer ugentligt, og kommunen supplerer lønnen op til 30 timer ugentligt, betragtes fleksjobbet som arbejde i 30 timer ugentligt. Fleksjob dokumenteres ved fremlæggelse af ansættelseskontrakt og dato for ansættelsesforholdets begyndelse samt dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob.

- Elevstillinger og lærlingeuddannelser betragtes ikke som arbejde, men derimod som uddannelse.

Tilflyttere under uddannelse

Kriteriet tilgodeser boligsøgende på boligorganisationens venteliste, som ønsker at flytte til kommunen, og som selv eller hvis ægtefælle/samlever er under uddannelse.

Fortolkning af kriteriet og dokumentationskrav:

- Boligsøgende skal have bopæl uden for Esbjerg Kommune. Det dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- Når boligsøgende tilbydes en bolig på baggrund af kriteriet, skal boligsøgende kunne dokumentere over for boligorganisationen, at den boligsøgende selv eller dennes ægtefælle/samlever er under uddannelse senest 3 måneder efter datoen for overtagelse af boligen. Boligorganisationen skal herefter ikke følge op på uddannelsesituationen for boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever efter overtagelsen af boligen. Boligsøgende dokumenterer, at den boligsøgende selv eller dennes ægtefælle/samlever er under uddannelse ved at fremlægge dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning på uddannelsen eller kopi af uddannelsesaftale eller lærlinge-/elevkontrakt indeholdende dato for påbegyndelse af uddannelsen eller lærlinge- eller elevforløbet.
- Uddannelsen skal være SU-berettiget, eller der skal være tale om en uddannelsesaftale eller en lærlinge-/elevkontrakt.
- Hvis den boligsøgende ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den samlevende, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at den samlevende, som opfylder kriteriet, har haft fælles folkeregisteradresse med den boligsøgende i minimum 2 år. Fælles folkeregisteradresse gennem 2 år med den samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.
- 9. eller 10. klasse og enkeltfag på VUC og HF opfylder ikke kriteriet for uddannelse.

Personer bosat i kommunen i arbejde

Kriteriet tilgodeser boligsøgende på boligorganisationens venteliste, som er bosat i kommunen, og som selv eller hvis ægtefælle/samlever er i arbejde.

Fortolkning af kriteriet og dokumentationskrav:

- Når boligsøgende tilbydes en bolig på baggrund af kriteriet, skal boligsøgende kunne dokumentere over for boligorganisationen, at boligsøgende selv eller dennes ægtefælle/samlever har arbejde minimum 20 timer om ugen inkl. frokost senest 3 måneder efter datoen for overtagelse af boligen. Boligorganisationen skal herefter ikke følge op på arbejdssituationen for boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever efter overtagelsen af boligen. Arbejdet dokumenteres ved fremlæggelse af dokumentation for ansættelsesforhold på minimum 20 timer om ugen inkl. frokost og dato for ansættelsesforholdets begyndelse.
- Hvis den boligsøgende ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den samlevende, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at den samlevende, som opfylder kriteriet, har haft fælles folkeregisteradresse med den boligsøgende i minimum 2 år. Fælles folkeregisteradresse gennem 2 år med den samlevende, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

- Fast stilling med offentligt tilskud som f.eks. fleksjob sidestilles med andet arbejde. Flexjob vurderes efter det ugentlige antal arbejdstimer, som kommunen supplerer op til. Hvis den boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever arbejder 15 timer ugentligt, og kommunen supplerer lønnen op til 30 timer ugentligt, betragtes fleksjobbet som arbejde i 30 timer ugentligt. Flexjob dokumenteres ved fremlægelse af ansættelseskontrakt og dato for ansættelsesforholdets begyndelse samt dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob.
- Elevstillinger og lærlingeuddannelser betragtes ikke som arbejde, men derimod som uddannelse.

Retningslinjer for afslag på boligtilbud

Når den boligsøgende, som er omfattet af den særlige fleksible udlejning, bliver tilbudt en ledig familiebolig i en orange eller rød boligafdeling om følge af opfyldelsen af et af de særlige fleksible udlejningskriterier, skal den boligsøgende acceptere tilbuddet inden for boligorganisationens normale acceptfrist for at bevare retten til boligen.

Boligorganisationen fastsætter retningslinjerne for, hvor mange boligtilbud den boligsøgende må afslå eller undlade at svare på, før den boligsøgende ikke længere vil være omfattet af den særlige fleksible udlejning og kun vil kunne søge bolig efter boligorganisationens almindelige venteliste.