Boligforeningen 3B

8. januar 2024
ABF/FTL/MHE/AGE

Kontaktoplysninger
Ann-Britt Friederich
Specialkonsulent

T 33 63 11 83

abf@kab-bolig.dk

Udlejningsaftale mellem Boligforeningen 3B og Herlev Kommune 2024-2027

Aftalen omhandler udlejning af Boligforeningens 3B´s familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger beliggende i Herlev Kommune.

Kommunal anvisning

Herlev Kommune har anvisningsret til ledige boliger i alle de almene boligafdelinger efter Lov om Almene Boliger (LAB) § 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 hensyn til beboersammensætningen i de almene afdelinger.

Kommunal anvisning efter LAB § 59, stk. 2 vil blive anvendt til at sikre en afbalanceret beboersammensætning i de almene boligafdelinger i Herlev Kommune. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet.

Kommunen anviser ældre og personer med handicap, der har særlige behov til 3B´s ældreboliger efter LAB §§ 54 – 58. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligerne skal udlejes til andre boligsøgende, hvis de pågældende boliger ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten.

Boligsøgende til 3B´s ungdomsboliger i Herlev Kommune anvises af kommunen i henhold til LAB § 52 til unge uddannelsessøgende, unge med særlige behov eller påtrængende boligsociale problemer som målgruppe.

Udlejning af familieboliger

8. januar 2024

Udlejning af 3B´s familieboliger efter særlige kriterier sker efter LAB § 60

Fordelingen af ledige familieboliger mellem Boligforeningen 3B og Herlev Kommune:

Boligafdeling:	Antal Lejemål:	Kommunal anvisning LAB § 59, stk. 1	Kommunal anvisning LAB § 59, stk. 2	Andel udlejning efter særlige kriterier LAB § 60:
24-134 Vestergården I	198	25%	Nej	75%
24-135 Vestergården II	221	25%	Nej	75%
24-152 Vestergården III	33	25%	Nej	75%
24-113 Herlev Torv	12	25%	Nej	75%
24-112 Herlevgårdsvej	54	25%	Nej	75%
24-147 Hedelyngen	159	25%	Nej	75%
24-115 Egeløvparken	227	25%	10%	65%
24-136 Højstensgård	380	25%	20%	55%

Ledige boliger i ovenstående afdelinger til anvisning efter følgende prioritering:

1. Intern venteliste (oprykningsventelisten) i egen afdeling
2. Intern venteliste i 3B
3. 3B´s eksterne venteliste (den almindelige venteliste)
    a. Hver 2. gang til 3B´s eksterne venteliste
    b. Hver 2. gang til 3B´s eksterne venteliste til boligsøgende eller eventuel ægtefælle/ partner eller dennes eventuelle ægtefælle/ partner, der opfylder kriteriet om at være i arbejde minimum 25 timer pr. uge.

Boligafdeling:	Antal Lejemål:	Kommunal anvisning LAB § 59, stk. 1	Kommunal anvisning LAB § 59, stk. 2	Andel udlejning efter særlige kriterier LAB § 60:
24-127 Søagerpark Familieegnede boliger	18	25%	10%	65%
24-127 Søagerpark Senioregnede boliger	50	25%	10%	65%

Ledige boliger i Søagerpark anvises efter LAB § 60 efter følgende kriterier:

- 18 familieegnede boliger i Søagerpark (boligernes adresse er fra nr. 2 til nr. 36 - lige numre), udlejes til boligsøgende, hvor den boligsøgende eller eventuel ægtefælle/ partner har hjemmeboende børn under 23 år
- 50 senioregnede boliger i Søagerpark (boligernes adresse er fra nr. 1 til nr. 79b - ulige numre), udlejes til boligsøgende seniorer på minimum 60 år.

Boligerne anvises efter følgende prioritering:

1. Intern venteliste (oprykningsventelisten) i egen afdeling, der opfylder ét af ovenstående særlige kriterier
2. Intern venteliste i 3B til boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle/ partner, der opfylder ét af ovenstående særlige kriterier
3. 3B´s eksterne venteliste (den almindelige venteliste), der opfylder ét af ovenstående særlige kriterier.

Boligerne, som udlejes via den kommunale anvisning, tilbydes først interne i afdelingen, herefter til Herlev Kommune

Boligafdeling:	Antal Lejemål:	Kommunal anvisning LAB § 59, stk. 1	Kommunal anvisning LAB § 59, stk. 2	Andel udlejning efter særlige kriterier LAB § 60:
24-111 Toftegård	462	25%	25%	50%
24-141 Toftegård tag	21	25%	25%	50%
24-114 Martinsgård	154	25%	25%	50%
24-176 Lampestedet	105	25%	25%	50%

I afdelingerne Toftegård, Toftegård tag, Martinsgård og Lampestedet anviser Herlev Kommune fast til 50% af de ledige boliger. De resterende 50% udlejes efter følgende prioritering:

- 25 % af de ledige boliger udlejes via den intern venteliste (oprykningsventelisten) i følgende prioritering:

  1. Intern venteliste (oprykningsventelisten) i egen afdeling
  2. Intern venteliste i 3B til boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle/ partner, der opfylder kriteriet om at være i arbejde minimum 25 timer pr. uge.

- 25% af de ledige boliger udlejes efter følgende prioritering:

1. 3B´s eksterne venteliste til boligsøgende, hvor den boligsøgende eller eventuel ægtefælle/ partner opfylder kriteriet om at være i arbejde minimum 25 timer pr. uge

Hvis ingen ansøgere på ventelisten ønsker den ledige bolig, udlejes boligen via kommunal anvisning efter LAB § 59, stk. 2.

Boligerne i Toftegård og Toftegård tag, som udlejes via den kommunale anvisning, tilbydes først interne i afdelingen, herefter til Herlev Kommune

I afdelingerne Toftegård og Toftegård Tag skal ansøger eller eventuel ægtefælle/ partner være i arbejde for at blive kommunalt anvist efter LAB § 59, stk. 2.

Boligafdeling:	Antal Lejemål:	Kommunal anvisning LAB § 59, stk. 1	Kommunal anvisning LAB § 59, stk. 2	Andel udlejning efter særlige kriterier LAB § 60:
24-118 Hjortegården	827	25%	50%	25%

I afdelingen Hjortegården anviser Herlev Kommune fast til 75% af de ledige boliger. De resterende 25% udlejes via venteliste efter følgende prioritering:

- 12,5 % af de ledige boliger udlejes via den intern venteliste (oprykningsventelisten) i følgende prioritering:
  1. Intern venteliste (oprykningsventelisten) i egen afdeling
  2. Intern venteliste i 3B til boligsøgende, hvor både ansøger og eventuel ægtefælle/ partner opfylder kriteriet om at være i arbejde minimum 30 timer pr. uge

- 12,5 % af de ledige boliger udlejes efter følgende prioritering:
  1. 3B´s eksterne venteliste til boligsøgende, hvor både ansøger og eventuel ægtefælle/ partner opfylder kriteriet om at være i arbejde minimum 30 timer pr. uge

Hvis ingen ansøgere på ventelisten ønsker den ledige bolig, udlejes boligen via kommunal anvisning efter LAB § 59, stk. 2.

I afdelingen Hjortegården skal både ansøger og eventuel ægtefælle/ partner være i arbejde for at blive kommunalt anvist efter LAB § 59, stk. 2.

8. januar 2024

Boligafdeling:	Antal Leje-mål:	Kommu-nal an-visning LAB § 59, stk. 1	Kommunal anvisning LAB § 59, stk. 2	Andel udlej-ning efter sær-lige kriterier LAB § 60:
24-119 Teglværkshaven AlmenBolig+	60	25%	Nej	75%

Alle ledige boliger i Teglværkshaven anvises først til beboere på den interne venteliste i afdelingen. Ønsker ingen i afdelingen den ledige bolig udlejes efter følgende prioritering:

- 50% af de ledige boliger lejes ud til boligsøgende på 3B's eksterne venteliste (den almindelige venteliste), hvor den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle/ partner der opfylder særlige kriterier:

  1. Boligsøgende i arbejde med hjemmeboende børn under 23 år og med ønske om at bo i en bolig præget af høj grad af egen indsats (2/3 af boligerne)
  2. Boligsøgende i arbejde uden hjemmeboende børn under 23 år og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (1/6 af boligerne)
  3. Boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer over 55 år (1/6 af boligerne)

  Hvis ikke alle boliger kan lejes ud inden for hvert af de tre kriterier, får boligsøgende, der opfylder et af de andre kriterier, tilbudt boligerne. Kriterierne prioriteres i disse tilfælde i henhold til ovenstående nummerering, så kriterium 1 kommer først.

- 25% af de ledige boliger lejes ud via den interne venteliste (opryknings-ventelisten) til boligsøgende fra andre afdelinger i 3B, hvor den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle/ partner opfylder et af ovenstående kriterier.
- 25% af de ledige boliger lejes ud via kommunal anvisning efter LAB § 59, stk. 1 til boligsøgende, som opfylder et af ovenstående kriterier.

Kommunen anviser boligsøgende til Teglværkshaven efter de særlige kriterier for at sikre de bedste muligheder for et godt naboskab, opfyldelse af forudsætninger om beboernes egen indsats og en ensartet administration.

Hvis kommunen ikke har boligsøgende der opfylder kriterierne for boliganvisning, overgår boligerne til udlejning til boligsøgende via 3B's venteliste, der opfylder de samme fastsatte kriterier.

8. januar 2024

Fortolkning og dokumentation for arbejde

Boligsøgende eller eventuel ægtefælle/ partner eller dennes eventuelle ægtefælle/ partner skal være i arbejde i minimum 25 timer om ugen (for Hjortegården er arbejdstiden minimum 30 timer om ugen, og både boligsøgende og eventuel ægtefælle/ samlever skal være i arbejde).

Dokumentation:

- Ansættelseskontrakt og seneste 3 måneders lønsedler. Tidsbegrænsede stillinger skal vare minimum et år og med minimum tre måneder tilbage af ansættelsen.
- Dokumentation på omsætning i det seneste regnskabsår, hvis ansøger er selvstændig.
- Fleksjob er sidestillet med andet arbejde og dokumenteres med kommunens bevilling af fleksjob.

En elevstilling anses ikke for fast arbejde.

Hvis det er ægtefælle/ partner, som opfylder kravet om fast arbejde, skal parret have haft fælles bopæl i 2 år, hvilket dokumenteres med bopælsattest.

Udlejning af ældreboliger

Alle 3B´s ældreboliger i Herlev Kommune udlejes via kommunal anvisning.

Boligafdeling:	Antal Leje-mål:	Kommunal anvisning UDLBEK § 14
24-111 Toftegård	20	100%
24-118 Hjortegården	23	100%
24-123 Herlev skole	53	100%

Udlejning af ungdomsboliger

Alle 3B´s ungdomsboliger i Herlev Kommune udlejes via kommunal anvisning.

Boligafdeling:	Antal Leje-mål:	Kommunal anvisning LAB § 52 eller § 59 stk. 1
24-111 Toftegård	21	100%
24-118 Hjortegården	18	100%
24-146 LUX	43	100%

Øvrige forhold

Beboerfortrinsret

Fortrinsretten for personer på oprykningsventelisten til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen, jf. UDLBEK § 7, 2. fraviges for 3B's boliger i Herlev Kommune.

Den aftalte beboerfortrinsret fremgår under de enkelte afdelinger, se ovenstående afsnit om udlejning af familieboliger.

Fortrinsret for børnefamilier efter UDLBEK § 4

- Par uden hjemmeboende børn og ansøgere med 1 eller flere børn under 23 år har fortrinsret til 3 rums-boliger på mellem 90 og 110 m2 - forud for boligsøgende uden børn
- Ansøgere med 1 eller flere børn under 23 år gives fortrinsret til 4 – 5 rumsboliger over 90 m2 – forud for boligsøgende uden børn
- Personer, der får tilbudt en bolig på grundlag af et boliggarantibevis, skal ikke opfylde de nævnte krav til husstandens størrelse.

Boliger med have

Ved kommunal anvisning til boliger med have bør det sikres at de kun tildeles boligsøgende, der har en interesse i at passe og vedligeholde en have i henhold til den pågældende afdelings regler herom.

Beboermaksimum

I Herlev Kommuner er indgået aftale om beboermaksimum efter Lov om boligforhold kapitel 2 §13-18

Kommunikation imellem Boligforeningen 3B og Herlev Kommune

8. januar 2024

3B fremsender løbende boliger til kommunal anvisning. Meddelelser om ledige boliger til kommunens anvisning sker pr. mail til Boliganvisningen i Herlev Kommune.

Herlev Kommune skal have mindst 1 kalendermåned fra modtagelse af lejemål til indflytningen. I tilfælde af at en bolig indsendes til anvisning med kortere frist til indflytning, hæfter kommunen først efter den 1. eller den 15. i efterfølgende kalendermåned.

Hvis kommunen frasiger sig anvisningsretten over en ledig bolig inden 3 arbejdsdage efter at boligen er stillet til rådighed, hæfter kommunen ikke for huslejeforpligtelsen.

Forbehold for 3B´s eventuelle indtrædelse i fællesventelisten Bolignøglen

Tiltræder 3B i aftaleperioden i fællesventelisten Bolignøglen, vil fordelingen af ledige boliger via den interne venteliste ændres. Ændringerne skal i så fald fremgå at et tillæg til aftalen.

Aftalens varighed

Aftalen gælder til 31.12.2027. Tidligere udlejningsaftaler ophører, når denne aftale træder i kraft.

Aftalen evalueres løbende på styringsdialogmøderne.

Begge parter kan opsige aftalen med 6 måneders varsel til den næste første i en måned.

For Boligforeningen 3B	For Herlev Kommune
Iris Gausbo	Thomas Gyldal Petersen
Formand for Boligforeningen 3B	Borgmester

8. januar 2024

Jonas Mørch Cohen

Kundechef for Boligforeningen 3B