



GULDBORGSUND

SAMARBEJDS- OG RAMMEAFTALE UDLEJNING AF ALMENE BOLIGER

SAMARBEJDS- OG RAMMEAFTALE MELLEM
GULDBORGSUND KOMMUNE
OG DE ALMENE BOLIGORGANISATIONER
OM ANVISNING OG UDLJNING AF DE ALMENE BOLIGER



NYKØBING F. BOLIGSELSKAB
...det naturlige valg



Boligselskabet

Fjordparken

-der hvor du trives



Boligforeningen Lolland



DAB

Dansk
almennyttigt
Boligselskab

SABS

SAKSØBING BOLIGSELSKAB



INDHOLD

1.	INDLEDNING	1
2.	FORMÅL	2
3.	BOLIGORGANISATIONER I GULDBORGSUND KOMMUNE	3
4.	AFTALENS HOVEDPUNKTER OG PRINCIPPER	4
5.	PRINCIPPER FOR UDLEJNING OG ANVISNING TIL FAMILIEBOLIGER	4
5.1.	Kategorier	5
5.2.	Overgange mellem indplaceringer	6
6.	UDLEJNING I AFDELINGER MED FYSISKE HELHEDSPLANER	6
7.	FLEKSIBLE UDLEJNINGSKRITERIER § 60	6
7.1.	Kategorier	7
7.2.	Andre kriterier og fortrinsrettigheder	7
7.3.	Intern oprykning i forebyggelsesområder m.fl.	8
8.	KOMMUNAL ANVISNING	8
8.1.	Anvisning til nybyggeri	9
9.	NYBYGGERI	9
10.	AFTALENS ORGANISERING OG OPFØLGNING	9
10.1.	Alment Boligforum	10
10.2.	Administrativ følgegruppe	10
11.	KOMMUNIKATION OG OFFENTLIGGØRELSE	11
12.	AFTALENS IKRAFTTRÆDEN OG LØBETID	11
	UNDERSKRIFTER	12
	BILAGSOVERSIGT	13
	Bilag 1. Boligselskabernes afdelinger – fordeling på kategorier	14
	Bilag 2. Social- og Boligministeriets lister pr. 1. december	15
	Bilag 3. Fleksibel udlejning og dokumentationskrav	17
	Bilag 4. Anvisningsprocedure	20
	Bilag 5. Den almene boligsektor – boliger for alle	21

1. INDLEDNING

I Guldborgsund Kommune arbejder vi aktivt for at skabe en mangfoldig og balanceret kommune med attraktive by- og boligområder, hvor alle bidrager med det de kan, og hvor alle borgere har mulighed for en tryk og stabil bolig. Et velfungerende boligmarked er afgørende for en kommune i udvikling. Gennem et tæt samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen vil vi sikre, at byens boligområder forbliver attraktive og bæredygtige.

Aftalen tager afsæt i gældende lovgivning og bygger oven på Guldborgsund Kommunes boligpolitik 2024 samt de strategiske temaer, som Byrådet besluttede i 2022 med særligt fokus på bosætning.

Med denne samarbejds- og rammeaftale skaber vi et fælles redskab, der gør det muligt at tage ansvar for udviklingen af boligområderne – både som enkeltstående boligorganisationer og i fællesskab. Aftalen bygger på et stærkt samarbejde og en fælles forståelse af, at tryk, trivsel og en socialt balanceret beboersammensætning er væsentlig for en velfungerende kommune.

Aftalen fastsætter rammerne for udlejning og anvisning af familieboliger. Samarbejds- og rammeaftalen er én af flere aftaler og boligsociale initiativer, hvor parterne samarbejder om at sikre en mangfoldig og balanceret kommune med attraktive by- og boligområder.



Boligselskabet Vendersbo – Engboulevarden ved Svanedammen

2. FORMÅL

Samarbejds- og rammeaftalen har til formål at sikre et stærkt samarbejde mellem Guldborgsund Kommune og de almene boligselskaber i kommunen. Samarbejdet skal bidrage til at sikre en bred beboersammensætning med social og økonomisk sammenhængskraft i de almene boligområder i Guldborgsund Kommune.

Aftalen understøtter en fælles indsats for at skabe trygge og velfungerende boligområder gennem sociale indsatser, fællesskab og inklusion. Samtidig sikrer den, at kommunen får stillet boliger til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale behov. Behov der er udløst af konkrete begivenheder, og hvor ansøger opfylder kriterier, der er besluttet af Guldborgsund Kommunes Byråd jfr. almenboliglovens § 59.

Aftalen afbalancerer fire målsætninger:

- At sikre en varieret og social sammenhængskraft i beboersammensætningen i boligafdelingerne ved anvendelse af fleksible kriterier, der giver fortrinsret for nogle boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.
- At kommunen opnår bedst mulig udnyttelse af den kommunale anvisningsret, så borgere med et påtrængende boligsocialt behov kan få tilbud om en bolig.
- At styrke udsatte boligafdelinger, og forebygge at boligområder i Guldborgsund Kommune kommer på Social- og Boligministeriets lister over udsatte boligområder og parallelsamfund.
- At der fortsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes venteliste.

Parterne er opmærksomme på, at effekten af de individuelle udlejningsaftaler og arbejdet med fleksible udlejningskriterier påvirker beboersammensætningen over længere tid. Indsatserne ses som en del af parternes fælles fremtidssikring af de almene boliger i Guldborgsund Kommune.

Kriterier for den kommunale anvisning er ikke en del af aftalen, da kriterierne fastlægges af Guldborgsund Kommunes Byråd.



Lejerbo Guldborgsund - Christiansmindevej

3. BOLIGORGANISATIONER I GULDBORGSUND KOMMUNE

Mere end 10% af kommunens borgere bor i de 4.455 almene familieboliger, der er i Guldborgsund Kommune (kilde: Landsbyggefondens stamdata (antal boliger) pr. 26. marts 2025).

De almene familieboliger findes både i byområder og mindre landsbysamfund og ejes / administreres af følgende boligorganisationer:

- Boligforeningen Lolland
- Boligselskabet Fjordparken
- Boligselskabet Vendersbo
- Lejerbo Guldborgsund
- Nørre Alslev almennyttige Boligselskab
- Nykøbing F. Boligselskab
- Sakskøbing Boligselskab

Pr. 1. december 2024 havde Guldborgsund Kommune ét forebyggelsesområde med i alt 542 boliger og 1.099 beboere. Guldborgsund Kommune havde pr. 1. december 2024 ingen boligområder registreret på Social- og Boligministeriets liste over parallelsamfund eller udsatte boligområder.

I bilag 5 er den almene boligsektor nærmere beskrevet (også ud over det der omfattes af denne aftale)



Boligselskabet Fjordparken - Teglgården

4. AFTALENS HOVEDPUNKTER OG PRINCIPPER

Aftalens hovedpunkter er:

- Aftale om samarbejde og øvrige tiltag, der underbygger aftalens formål
- Rammer for kommunal anvisning
- Rammer for boligorganisationernes udlejning

Samarbejds- og rammeaftalen fastsætter principperne for samarbejdet mellem kommunen og boligselskaberne i forhold til udlejning og anvisning med afsæt i gældende lovgivning, beboerdata samt øvrige vilkår, der er relevante for aftalens ud-møntning.

Denne Samarbejds- og rammeaftale erstatter den tidligere Rammeaftale af 15. maj 2019. Alle eksisterende individuelle aftaler genforhandles inden udgangen af 2025, så de individuelle aftaler og øvrige tiltag understøtter denne aftales formål. Alle øvrige aftaler ophæves med denne aftale.

Det er aftalt, at Guldborgsund Kommune i samarbejde med boligorganisationerne er ansvarlige for processen med indhentning af data til årligt at opdatere bilag 1. De øvrige bilag opdateres efter behov.

5. PRINCIPPER FOR UDLEJNING OG ANVISNING TIL FAMILIEBOLIGER

Boligorganisationerne tilbyder hver fjerde ledige familiebolig til den kommunale anvisning i Guldborgsund Kommune efter § 59, stk. 1.

Med aftalen indføres en opdeling af alle boligafdelinger med familieboliger i to kategorier, som skal sikre, at boligafdelingerne og områderne får og fastholder en bæredygtig beboersammensætning. Modellen gælder samtlige boligorganisationer og familieboligafdelinger i kommunen.

- Kategori 1: Familieboliger der er beliggende i boligafdelinger i områder, der er på Social- og Boligministeriets liste over forebyggelsesområder og udsatte områder
- Kategori 2: Øvrige familieboliger

Aftalen indfører kriterier for kommunal anvisning og fortrinsret via fleksible kriterier for udlejning fra ventelisten ud fra afdelingernes indplacering i de to kategorier.

5.1. Kategorier

Opdeling af boligafdelingerne er baseret på beboerdata og områders udpegning på lister (se bilag 1 og 2).

Kategori 1

Kategori 1 består af afdelinger i områder, der er på Social- og Boligministeriets liste over forebyggelsesområder og udsatte områder, herunder parallelsamfund (se bilag 2).

I områder, som er på ministeriets lister over forebyggelsesområder og udsatte boligområder, skal boligorganisationerne udleje efter de obligatoriske kriterier om beskæftigelse og uddannelse, jfr. lov om almene boliger § 60, stk. 4. Samtidig er det begrænset i lovgivningen, hvilke borgere Guldborgsund Kommune kan anvise til afdelingerne, jfr. lov om almene boliger § 59, stk. 6 og 7.

Guldborgsund Kommune og boligorganisationerne er forpligtede til at sikre at kravene er opfyldt.

Kategori 2

Alle øvrige boligafdelinger er indplaceret i denne kategori.

Guldborgsund Kommune kan anvise boligerne til borgere, der opfylder de fastsatte kriterier for kommunal anvisning, som kommunen har fastlagt, jfr. lov om almene boliger § 59.

Derudover kan kommunen og den enkelte boligorganisation indgå aftaler om fleksibel udlejning efter § 60, stk. 1, så en del af de ledige boliger kan prioriteres til bestemte grupper af boligsøgende.



Boligforeningen Lolland – Syrenvænget Nysted

5.2. Overgange mellem indplaceringer

Boligafdelinger på Social- og Boligministeriets liste

Hvis et boligområde ikke længere udpeges på en liste over forebyggelsesområder eller udsatte boligområder, ophører den obligatoriske fleksible udlejning automatisk.

Indtil ny aftale er indgået for en boligafdeling, aftales det, at fleksibel udlejning for kategori 1 områder fortsættes. Hvis et nyt område bliver omfattet af obligatoriske fleksibel udlejning, iværksætter boligorganisationen straks udlejning efter kategori 1.

Øvrige boligafdelinger

Såfremt en boligorganisation konstaterer, at boligafdelingen er på vej fra kategori 2 til kategori 1, skal boligorganisationen kontakte kommunen, hvis man ønsker at ændre kriterierne for udlejning.

6. UDLEJNING I AFDELINGER MED FYSISKE HELHEDSPLEANER

I aftaleperioden går flere boligselskaber i gang med fysiske helhedsplaner, hvor ledige boliger skal benyttes til genhusning. Ifølge Almenlejeloven har genhusning forrang over kommunal anvisning, hvilket betyder, at nuværende beboeres ret til en bolig prioriteres. Så længe boligerne er reserveret til genhusning, kan de ikke anvendes til kommunal anvisning eller ventelisteudlejning.

Boligorganisationerne kan dog udleje ledige boliger på midlertidige lejekontrakter frem mod en renovering. Når renoveringen er færdig, eller genhusningen er afsluttet, vender boligerne tilbage til den udlejningskategori, de oprindeligt tilhørte.

7. FLEKSIBLE UDLEJNINGSKRITERIER § 60

Fleksible udlejningskriterier er særlige kriterier, som boligorganisationer og kommunen kan aftale for at prioritere bestemte grupper af boligsøgende på venteliste. Formålet er at understøtte en bæredygtig beboersammensætning og sikre, at almene boligområder udvikler sig positivt.

Kriterierne kan eksempelvis give fortrinsret til boligsøgende, der er i beskæftigelse, under uddannelse, nyligt fraskilte med børn eller har solgt deres ejerbolig i kommunen. I visse områder med særlige udfordringer kan brugen af fleksible udlejningskriterier være obligatorisk, f.eks. med krav om beskæftigelse eller uddannelse for at sikre en mere balanceret beboersammensætning.

I afdelinger, som er beliggende i områder, der er udpeget som forebyggelsesområder eller udsatte områder, er fleksibel udlejning efter kriterier om beskæftigelse og uddannelse obligatorisk jf. lov om almene boliger § 60, stk. 4.

7.1. Kategorier

Kategori 1

For afdelinger i kategori 1 er fleksibel udlejning efter kriterier om beskæftigelse og uddannelse obligatorisk. Her gælder kriterierne for alle udlejninger, der sker, via boligorganisationernes almindelige venteliste, herunder intern oprykning på tværs af boligorganisationen.

Følgende grupper har fortrinsret:

- A. Boligsøgende med fast tilknytning til arbejdsmarkedet uanset arbejdspladsens beliggenhed, jfr. bilag 3.
- B. Boligsøgende under godkendt fuldtidsuddannelse, jfr. bilag 3.

Kategori 2

For afdelinger i kategori 2 aftales brugen af fleksible kriterier konkret mellem boligorganisationen og kommunen.

Der kan aftales fortrinsret for følgende grupper i kategori 2 afdelinger:

- A. Boligsøgende med fast tilknytning til arbejdsmarkedet uanset arbejdspladsens beliggenhed, jfr. bilag 3.
- B. Boligsøgende under godkendt fuldtidsuddannelse uddannelse, jfr. bilag 3.
- C. Boligsøgende der ved skilsmisse/samlivsophævelse har behov for anden bolig og har mindreårige børn
- D. Boligsøgende, der efter salg af egen helårsbolig, har behov for almen bolig.

De fleksible kriterier er sideordnede både for afdelinger i kategori 1 og kategori 2. Det betyder, at boligerne udlejes til den boligsøgende, der opfylder ét af kriterierne, efter hvor længe vedkommende har været skrevet op til en bolig. Kriteriet skal dokumenteres opfyldt på tidspunktet for udlejning af boligen.

Se bilag 3 for en nærmere beskrivelse af kriterierne for fleksibel udlejning og dokumentationskrav.

7.2. Andre kriterier og fortrinsrettigheder

Den enkelte boligorganisation og Guldborgsund Kommune har mulighed for at indgå aftaler om yderligere fortrinsrettigheder indenfor denne aftales formål. Det kan f.eks. være individuelle fleksible udlejningsaftaler jfr. de øvrige nævnte kriterier, eller fortrinsret for særlige aldersgrupper f.eks. ved oprettelse af seniorbofællesskaber eller fortrinsret for boligsøgende med fysisk funktionsnedsættelse ved indretning af boliger med særlig tilgængelighed.

7.3. Intern oprykning i forebyggelsesområder m.fl.

Ved obligatorisk fleksibel udlejning i forebyggelsesområder og udsatte områder (kategori 1) omfatter kriterierne al udlejning via boligorganisationernes venteliste, som fører til en ændring i beboersammensætningen. Ved intern oprykning i egen afdeling stilles der ikke krav om beskæftigelse og uddannelse.

Krav om beskæftigelse og uddannelse skal dog være opfyldt ift. den interne oprykning på tværs af afdelinger. Kravene er beskrevet i bilag 3.

8. KOMMUNAL ANVISNING

For at komme i betragtning til en bolig gennem den kommunale anvisning skal der foreligge et påtrængende boligsocialt behov, forårsaget af en konkret og dokumenterbar begivenhed, der har gjort det umuligt at blive boende i den nuværende bolig eller andre lignende forhold. Kriterierne er fastsat af Guldborgsund Kommunes Byråd, og offentliggjort på kommunens hjemmeside (kvotebolig).

Kommunen hæfter for tomgangsleje, fra det tidspunkt den ledige bolig er til rådighed for kommunen og indtil udlejning sker, jfr. gældende regler. Hvis kommunen ikke har reageret inden for 5 hverdage efter modtagelse af tilbud om bolig, tilfalder boligen igen boligselskabet, og kommunen hæfter ikke, jfr. bilag 4. Fremsendelse af tilbud til Guldborgsund Kommune sker til kvote-bolig@guldborgsund.dk.

Kommunen garanterer for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning jfr. gældende regler. Endelig er kommunen forpligtet til at indkalde en anvist lejer til møde om håndtering af restancer, som opstår det første år efter indflytning, jf. almenboliglovens § 59, stk. 13 og 14.



Nykøbing F. Boligselskab – Hospitalsvej/Ejegodvej

8.1. Anvisning til nybyggeri

Guldborgsund Kommune prioriterer en varieret boligudvikling, der imødekommer borgernes forskellige behov og ønsker. Dette indebærer blandt andet at sikre en blandet beboersammensætning og understøtte bæredygtige boligformer.

I forbindelse med nybyggeri har kommunen aftalt med boligorganisationerne, at der stilles boliger til rådighed for kommunal anvisning. Dette sker ved individuel vurdering af det konkrete boligbyggeri med udgangspunkt i boligtype og boligstørrelse, hvor kommunen tilkendegiver det aktuelle boligbehov, hvorefter der kan indgås aftaler efter §59 stk. 2.

Guldborgsund Kommune hæfter for lejen fra det tidspunkt, hvor boligen er stillet til rådighed for kommunen.

Hvis det viser sig, at kommunen ikke har behov for boligen, hæfter kommunen for huslejen, indtil boligen kan udlejes til anden side. Kommunen hæfter maksimalt for en periode, der svarer til et almindeligt opsigelsesvarsel – maksimalt 3 måneder. Boligen kan først opsiges fra det tidspunkt, hvor boligen er stillet til rådighed for kommunen.

Hvis en boligorganisation ønsker at anvende fleksible udlejningskriterier i henhold til almenboliglovens §60 ved førstegangsudlejning, skal der ansøges om kommunens godkendelse.

9. NYBYGGERI

Opførelsen af almene boliger vil følge intentionerne i den vedtagne boligpolitik og ske indenfor rammerne af det vedtagne budget.

Nybyggeri af almene boliger kan etableres som fortætningsbyggeri i eksisterende afdelinger eller som nye afdelinger.

Udlejning af nybyggede boliger følger den generelle kategorisering i denne aftale.

10. AFTALENS ORGANISERING OG OPFØLGNING

Organiseringen af samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne er delt på to niveauer: Dels i et Alment boligforum dels i en Administrativ følgegruppe.

10.1. Alment Boligforum

For at styrke samarbejdet og den fælles opgaveløsning, etableres et Alment Boligforum med politisk repræsentation, repræsentanter fra boligorganisationernes bestyrelser og relevante administrative medarbejdere.

Alment Boligforum mødes én gang årligt for at drøfte samarbejdet mellem Guldborgsund Kommune og boligorganisationerne.

10.2. Administrativ følgegruppe

Der etableres en administrativ følgegruppe med relevant direktør/centerchef og relevante fagmedarbejdere fra Guldborgsund Kommune samt direktører/forretningsførere for bolig- og administrationsorganisationerne.

Den administrative følgegruppe mødes én gang årligt for at drøfte samarbejdet mellem Guldborgsund Kommune og boligorganisationerne.

Gruppen har også ansvaret for at forberede det årlige møde i Alment Boligforum og i fællesskab udarbejde dagsordenen for Alment Boligforums møde. Dette arbejde kan efter behov tilrettelægges på et møde eller skriftligt.

Ansvar for indkaldelse til møderne i de respektive grupper, påhviler Guldborgsund Kommune og indkaldes med mindst 2 måneders varsel.

- Alment Boligforum indkaldes til møde én gang årligt i oktober-november måned. Første gang umiddelbart efter aftalens ikrafttræden.
Den administrative følgegruppe mødes én gang årligt i marts-april.

Begge parter kan bede om ekstra møder.



Nørre Alslev almennyttige Boligselskab - Bøstrupparken

Forud for møderne, anmoder kommunen boligorganisationerne om at fremsende punkter til mødets dagsorden.

Guldborgsund Kommune er ansvarlig for, at bilag og fakta ark opdateres efter behov og mindst én gang årligt. Bilag 1 opdateres én gang årligt i 1. kvartal.

11. KOMMUNIKATION OG OFFENTLIGGØRELSE

Aftalen og kriterier for fleksibel udlejning offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Begge parter kan udarbejde eget informationsmateriale, der formidler aftalens indhold

12. AFTALENS IKRAFTTRÆDEN OG LØBETID

Denne aftale er gældende for perioden 1. juli 2025 – 30. juni 2029. Nye almene boligorganisationer vil blive omfattet af denne aftale.

Aftalen genforhandles inden ophørstidspunktet. Guldborgsund Kommune indkalder den administrative følgegruppe for at igangsætte en genforhandling i efteråret 2028. Hvis en ny lovgivning træder i kraft, eller andre væsentlige forhold ændres, indkaldes aftaleparterne til en drøftelse af en eventuel genforhandling af denne aftale.

Aftalen kan opsiges af begge parter med seks måneders varsel.



Sakskøbing Boligselskab – Apotekervænget

UNDERSKRIFTER

Guldborgsund Kommune
Borgmester



Simon Hansen

Lejerbo Guldborgsund
Formand



Birgitte Christiansen

Boligforeningen Lolland
Formand



Lars Olsen

Nykøbing F. Boligselskab
Formand



Erik Lagerberg

Boligselskabet Fjordparken
Formand



Jimmy Frisenberg

Nørre Alslev almennyttige Boligselskab
Formand



Lars Dalsgaard

Boligselskabet Vendersbo
Formand



Claus Olsson

Sakskøbing Boligselskab
Formand



Lene Rørholt

BILAGSOVERSIGT

- Bilag 1:** Boligselskabernes afdelinger – fordeling på kategorier
- Bilag 2:** Afdelinger der er på Social- og Boligministeriets lister pr. 1. december (forebyggelsesområder, udsatte boligområder og parallelsamfund) og kriterierne herfor.
- Bilag 3:** Fleksibel udlejning og dokumentationskrav
- Bilag 4:** Anvisningsprocedure
- Bilag 5:** Den almene boligsektor – boliger for alle

Bilag 1. Boligselskabernes afdelinger – fordeling på kategorier

Bilag 1 indgår i de årlige dialogmøder mellem Guldborgsund Kommune og boligorganisationerne.

Bilag 2. Social- og Boligministeriets lister pr. 1. december

Oversigt over afdelinger der er på Social- og Boligministeriets lister over forebyggelsesområder, udsatte boligområder eller parallelsamfund, og kriterierne herfor.

Ved aftaleindgåelsen er boligområdet Lindholm på Social- og Boligministeriets liste over forebyggelsesområder. Boligerne i afdelingerne udlejes efter "kategori 1".

Forebyggelsesområdet Lindholm består af 1.099 beboere i 5 afdelinger, administreret af 3 boligorganisationer:

- Afdeling 0925 Vendsysselvej, Boligselskabet Vendersbo
- Afdeling Lindeparken, Boligselskabet Fjordparken
- Afdeling 9, Gedservej, Nykøbing F. Boligselskab
- Afdeling 11, Lindevænget/Vendsysselvej, Nykøbing F. Boligselskab
- Afdeling 32, Vendsysselvej, Nykøbing F. Boligselskab

Der var ingen boligafdelinger på listen over udsatte boligområder eller listen over parallelsamfund. Listerne offentliggøres årligt af Social- og Boligministeriet den 1. december.

Kriterier for forebyggelsesområder pr. 1. december 2024:

Listen over forebyggelsesområder omfatter almene boligområder, som ikke er på udsatte- og/eller parallelsamfundslisten, og som har mindst 1.000 beboere, og en andel af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande, som overstiger 30 pct. Herudover er mindst to af følgende fire kriterier opfyldt:

- 1) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. (toårigt gennemsnit).
- 2) Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 2 gange landsgennemsnittet (toårigt gennemsnit).
- 3) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
- 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Kriterier for udsatte boligområder pr. 1. december 2024:

Listen over udsatte boligområder omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

- 1) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
- 2) Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
- 3) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
- 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Kriterier for parallelsamfund pr. 1. december 2024:

Ved et parallelsamfund forstås et alment boligområde med mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

- 1) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
- 2) Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
- 3) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
- 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Udpegningskriterier (grænseværdier pr. 1. december 2024)

	Forebyggelsesområder	Udsatte boligområder	Parallelsamfund
Ledighed	> 30,0 %	> 40,0 %	> 40,0 %
Dømte	2 x landsgennemsnit, aktuelt $\geq 1,41$ %	3 x landsgennemsnit, aktuelt $\geq 2,12$	3 x landsgennemsnit, aktuelt $\geq 2,12$
Uddannelse	> 60,0 %	> 60,0 %	> 60,0 %
Indkomst	< 65,0 % af regionsgennemsnit	< 55,0 af regionsgennemsnit	< 55,0 af regionsgennemsnit
Indvandrere og efterkommere fra ikke vestlige lande	>30 %	Indgår ikke	> 50 %

Bilag 3. Fleksibel udlejning og dokumentationskrav

Fleksibel udlejning er et strategisk udlejningsværktøj, som indebærer, at boligsøgende på en venteliste til en familiebolig, der opfylder visse kriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet til en på forhånd fastsat andel af de ledige boliger i en boligafdeling.

Fleksibel udlejning er et værktøj, som kan understøtte målet om at skabe og fastholde en social bæredygtig beboersammensætning i et boligområde.

Ved aftalens indgåelse opdeles afdelingerne ud fra beboerdata i kategori 1 og kategori 2.

Kategori 1:

Afdelinger kategoriseres som kategori 1, hvis de er beliggende i et område, der er udpeget som forebyggelsesområder, udsat boligområde eller parallelsamfund.

Her er brug af fleksibel udlejning obligatorisk iflg. lov om almene boliger § 60, stk. 4 og skal ske efter kriterier om beskæftigelse og uddannelse.

I kategori 1 er det derfor kun følgende grupper, der har fortrinsret:

- A. Boligsøgende med fast tilknytning til arbejdsmarkedet uanset arbejdspladsens beliggenhed.
- B. Fast tilknytning til arbejdsmarkedet forstås som arbejde i mindst 25 timer om ugen, medmindre der er tale om borgere som er omfattet af fleksjobordning, hvor der ikke kræves arbejde i 25 timer om ugen.
- C. Boligsøgende under godkendt fuldtidsuddannelse.
- D. Kravet er opfyldt, hvis den boligsøgende er tilmeldt en SU-godkendt uddannelse eller er elev/lærling og omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.

Kategori 2:

Alle øvrige afdelinger kategoriseres som kategori 2.

Her sker al udlejning efter almindelig venteliste og intern oprykning.

Boligorganisationerne kan indgå individuelle aftaler om fleksibel udlejning efter følgende kriterier:

- A. Boligsøgende med fast tilknytning til arbejdsmarkedet uanset arbejdspladsens beliggenhed.
Fast tilknytning til arbejdsmarkedet forstås som arbejde i mindst 25 timer om ugen, medmindre der er tale om borgere, som er omfattet af fleksjobordning, hvor der ikke kræves arbejde i 25 timer om ugen.
- B. Boligsøgende under godkendt fuldtidsuddannelse uddannelse.
Kravet opfyldes, hvis man er tilmeldt en SU godkendt uddannelse eller man er elev/lærling og omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- C. Boligsøgende der ved skilsmisse/samlivsophævelse har behov for anden bolig og har mindreårige børn
- D. Boligsøgende, der efter salg af egen helårsbolig har behov for almen bolig.

Fortolkning og krav til dokumentation

Kravene til dokumentation for at opfylde kriterierne for fleksibel udlejning fastlægges i dette bilag, så der stilles ensartede krav på tværs af boligorganisationer i kommunen.

Beskæftigelse og uddannelse

Både i kategori 1 og kategori 2 er der krav om beskæftigelse og uddannelse. Uanset om der er tale om en udlejning i kategori 1 afdeling eller kategori 2 afdeling, stilles samme krav til dokumentation.

Boligsøgende, der er fyldt 65 år på indflytningstidspunktet, skal ikke dokumentere beskæftigelse eller uddannelse, men får fortrinsret på lige fod med boligsøgende i beskæftigelse eller uddannelse. Det samme gælder boligsøgende, som endnu ikke er fyldt 65 år, men modtager seniorpension eller tidlig pension. Sidestillingen skyldes, at alene personer, som endnu ikke er fyldt 65 år, indgår i udpegningen af forebyggelsesområder og udsatte områder. Modtagere af seniorpension og tidlig pension opgøres ikke som arbejdsløse ved udpegningen af forebyggelsesområder og udsatte områder.

Opfyldelse af kriteriet om beskæftigelse

Kriteriet om beskæftigelse prioriterer boligsøgende, der er i arbejde eller er selvstændigt erhvervsdrivende.

Beskæftigelseskriteriet kan på den ene side tiltrække ressourcestærke personer fra andre kommuner, og på den anden side fastholde ressourcestærke borgere i kommunen, som har en bolig, der ikke opfylder husstandens aktuelle behov.

Boligsøgende skal dokumentere beskæftigelse i mindst 25 timer pr. uge forud for boligtilbuddets afgivelse.

Opfyldelse kan dokumenteres via f.eks.:

- Ansættelseskontrakt samt lønsedler for de seneste 3 måneder). Ved nyansættelse forelægges ansættelseskontrakt.
- Hvis der er tale om en nyuddannet, er ansættelseskontrakt tilstrækkelig dokumentation.
- Fast stilling med offentligt tilskud, f.eks. fleksjob, sidestilles med almindelig beskæftigelse.
- Fleksjob dokumenteres med kopi af 3 mdr. lønsedler og/ eller ansættelseskontrakt samt dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob. Såfremt der er tale om et ny tildelt fleksjob er dokumentation for kommunens bevilling tilstrækkelig dokumentation.
- Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering og dokumentation for virksomhedens omsætning i det seneste regnskabsår. (Lønindtægten skal som minimum svare til laveste dagpen- gesats).
- Vikarjobs på mindst 25 timer i 12 måneder opfylder kravet.

Beskæftigelseskravet er ikke opfyldt ved midlertidig ansættelse med løntilskud.

Opfyldelse af kriteriet om uddannelse

Kriteriet prioriterer boligsøgende under godkendt fuldtidsuddannelse. Kravet opfyldes, hvis man er tilmeldt en SU godkendt uddannelse eller man er elev/lærling og omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.

Opfyldelse kan dokumenteres på følgende måde:

- Uddannelsen skal være et sammenhængende heltidsundervisningstilbud af minimum et års varighed.
- Optagelse og deltagelse i uddannelsen dokumenteres f.eks. via skrivelse fra uddannelsesstedet med bekræftelse på studiestart og forventet slutdato eller ved kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.

Opfyldelse af kriteriet om skilsmisse/samlivsophævelse og mindreårige børn

Kriteriet prioriterer boligsøgende, som på grund af skilsmisse eller samlivsophævelse og hjemmeboende børn har brug for at få tilbudt en bolig hurtigt.

Opfyldelse kan dokumenteres på følgende måde:

- Skilsmisse kan dokumenteres ved bevilling om separation/skilsmisse
- Samlivsophævelse dokumenteres via udskrift fra folkeregisteret, der dokumenterer hidtidigt samliv i mindst to år på samme adresse.
- Mindreårige egne børn dokumenteres ligeledes via udskrift om dette fra Folkeregisteret.

Opfyldelse af kriteriet om salg af helårsbolig

Kriteriet prioriterer boligsøgende, der har behov for et tilbud om ny bolig, fordi de har solgt deres nuværende helårsbolig.

- Salg af bolig dokumenteres fx via underskrevet salgsaftale for egen helårsbolig.

Bilag 4. Anvisningsprocedure

- Boligorganisationen fremsender tilbud om bolig til Guldborgsund Kommune på mail til: kvotebolig@guldborgsund.dk
- Guldborgsund Kommune behandler tilbuddet med henblik på at acceptere eller takke nej til tilbuddet hurtigst muligt.
- Såfremt kommunen ikke giver tilbagemelding til boligorganisationen inden for 5 hverdage, bortfalder tilbuddet, og boligorganisationen råder over boligen, og kommunen hæfter ikke for eventuel tomgangsleje.
- Kommunen sender meddelelse om påtænkt anvisning med relevante oplysninger til brug for udfærdigelse af lejekontrakt til den relevante boligorganisations administration.
- Kommunen skal vurdere den påtænkte anvisning ift. beboersammensætningen, boligpolitikken og gældende lovgivning.
- Såfremt boligorganisationen har konkret forhold, der gør anvisningen betænkelig, skal de inden for 5 hverdage orientere kommunen herom (på kvotebolig@guldborgsund.dk). Dette kan eksempelvis være anvisning iht. bekendtgørelse om almene boliger kapitel 5.
- Hvis kommunen ønsker at anvise borgere til boligen, sender kommunen en anvisning til boligorganisationen så hurtigt som muligt. Boligorganisationen skal have mindst 1 uge til at udarbejde kontrakt mv.

Bilag 5. Den almene boligsektor – boliger for alle

Hvad er en almen bolig?

Almene boliger er lejeboliger, der er tilgængelige for alle. De ejes og administreres af boligorganisationer og er underlagt beboerdemokrati, hvor beboerne har indflydelse på driften. I Danmark bor ca. 1 million mennesker i almene boliger – det svarer til næsten 20 % af befolkningen.

Hvor mange almene boliger findes der?

På landsplan er der omkring 540.000 almene boliger fordelt i hele landet. Boligerne spænder fra familieboliger og ungdomsboliger til ældreboliger og plejeboliger, så de kan rumme beboere i alle livsfaser.

Almene boliger i Guldborgsund Kommune

Almene boliger er en vigtig del af Guldborgsund Kommunes boligpolitik og sikrer boliger for alle borgere uanset indkomst og baggrund.

I Guldborgsund Kommune bor ca. 10.000 mennesker i de almene boliger. Der er 5.743 almene boliger i kommunen, fordelt på 4.455 familieboliger, 1.158 ældre- og plejeboliger og 130 ungdomsboliger (kilde: Landsbyggefonden, 2025).

For at understøtte en socialt balanceret udvikling er der fokus på en geografisk spredning af almene boliger i kommunen. Boligerne skal tilbyde trygge rammer og muligheder for beboerne, samtidig med at de bidrager til en bæredygtig boligudvikling.

De almene boliger findes derfor både i byområder og mindre landsbysamfund og ejes / administreres af flere boligorganisationer:

- Boligforeningen Lolland
- Boligselskabet Fjordparken
- Boligselskabet Vendersbo
- Lejerbo Guldborgsund
- Nykøbing F. Boligselskab
- Nørre Alslev almennyttige Boligselskab
- Sakskøbing Boligselskab

Den almene sektor er "non-profit"

Den almene boligsektor arbejder efter en non-profit-model. Det betyder, at huslejen alene dækker omkostningerne ved drift og vedligeholdelse – ingen skal tjene penge på de almene boliger.

Socialt ansvar

Almene boliger spiller en central rolle i at skabe social balance i boligområderne. Det sker gennem boligsociale indsatser, hvor man arbejder med at opnå tryghed, fællesskab, inklusion og bedre livsvilkår. Konkret tilbyder de boligsociale indsatser alt fra fritidstilbud og beskæftigelsesprojekter til mentorordninger og kriminalitetsforebyggende initiativer.

Boligsocialt samarbejde

Guldborgsund Kommune og boligorganisationerne arbejder målrettet på at skabe inkluderende boligområder i social balance. Det sker gennem en række boligsociale initiativer, der understøtter beskæftigelse, tryghed og fællesskab. Denne indsats er afgørende for at sikre, at boligområderne forbliver attraktive og velfungerende.

Støtte til beboere i svære situationer

I Guldborgsund Kommune er der gode erfaringer med, at tidlig hjælp til lejere med huslejerestancer, kan forhindre udsættelser og spare store omkostninger for både lejer og samfund. På samme måde er boligorganisationerne opmærksomme på at træde til tidligt, når vi ser, at beboere mistrives. Et tæt samarbejde mellem nøglemedarbejdere i boligorganisationerne og kommunen gør det muligt at finde løsninger i tide.

Relationer og motivation skaber tryghed

Guldborgsund Kommune og boligorganisationerne har gode erfaringer med, at relationer til boligsociale medarbejdere giver tryghed for beboerne. Det relationelle arbejde skaber motivation og ejerskab hos lejerne, hvilket styrker deres glæde ved at bo i boligområdet.

Bredere boligsociale indsatser

Boligorganisationerne og kommunen arbejder aktivt med at skabe tryghed, trivsel og fællesskab for alle i boligområderne. Det kan være gennem sundhedsfremmende indsatser, sociale aktiviteter eller samarbejde med jobcentre og SSP (Skole, Socialforvaltning og Politi).

Bæredygtighed og grønne løsninger

Den almene sektor arbejder aktivt med klimabevidst boligudvikling. Mange boligorganisationer er i front når det kommer til bæredygtige løsninger som solceller på tage, grønne energikilder, energirenoveringer og klimatilpassede boligområder.

Fokus på klima

I Guldborgsund har kommune og boligorganisationer et stærkt fokus på, hvordan klimavenlige løsninger kommer beboere, samfundet og økonomien til gavn.

I boligorganisationerne prioriterer vi energieffektive løsninger og grønne boligområder som en del af den almene boligudvikling. Dette inkluderer klimatilpasning, energirenoveringer og grønne rekreative områder, der gavner både beboere og miljøet.

Indflydelse med beboerdemokrati

I almene boliger har beboerne medbestemmelse over deres bolig og fællesskab. Dette sker gennem beboerdemokrati, hvor man kan deltage i møder og stemme om budgetter, husordener og renoveringer.