

Aftale om anvisning og udlejning *(med fleksibel udlejning)*

mellem:

Værløse almennyttige Boligselskab
(kaldet boligorganisationen)

LBF-nr.: 0304

og

Furesø Kommune
(kaldet kommunen)

Ikrafttrædelse	Aftalen er gældende med virkning fra den 1. april 2019 Aftalen erstatter alle tidligere aftaler.
Ophør	Aftalen er gældende indtil en eller begge parter opsiges den med 18 måneders varsel til den 1. i en måned. Aftalen tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse. Er Furesø Kommune og boligorganisationen enige, kan aftalen tages til revision inden udløbet af 4-års-perioden.

§ 1

Variable anvisningsboliger

I henhold til § 59, stk. 1 i Lov om almene boliger indgås herved aftale om at stille hver 4. ledigbleven familiebolig til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Aftalen gælder følgende afdelinger:

LBF-afd.nr.	Afd. nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal familieboliger	Heraf antal boliger omfattet af § 59, stk. 1 (svarende til 25%)
001	2901	Sønderbo	13	3
002	2902	Skovvænget	28	7
003	2903	Toftebo I	83	21
004	2904	Vesterbo	388	97
005	2905	Toftebo II	118	30
006	2907	Espebo	273	69
007	2908	Hesselbo	130	33
010	2909	Skovgården	21	0
009	2914	Ravnekrogen	30	8
013	2917	Banekrogen	17	4
015	2918	Søekrogen	63	16
		Total	1164	288

Bemærkninger:

Oplysninger om ledige boliger sker til Furesø Kommune, jf. vedlagte Bilag 1.

§ 2

Faste anvisningsboliger

I henhold til § 59, stk. 2 i Lov om almene boliger indgås herved frivillig aftale om at stille de i **Bilag 2 nævnte familieboliger** til rådighed for påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Aftalen gælder følgende afdelinger:

LBF-afd.nr.	Afd. nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal familieboliger	Heraf antal boliger omfattet af § 59, stk. 2
004	2904	Vesterbo	388	3
005	2905	Toftebo II	118	6
006	2907	Espebo	273	6
008	2908	Hesselbo	130	5
010	2909	Skovgården	21	21
		Total	930	41

Bemærkninger:

Oplysninger om ledige boliger sker til Furesø Kommune, jf. vedlagte Bilag 1.

Anvisningsboliger anvises ved ledighed til Furesø Kommune, jf. vedlagte Bilag 2.

§ 3

Ældreboliger

Boligorganisationens **ældreboliger** stilles 100 % til rådighed for kommunen i henhold til § 54 i Lov om almene boliger. Aftalen gælder følgende afdelinger:

LBF-afd.nr.	Afd. nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal ældreboliger	Heraf antal ældre boliger omfattet af § 54 (svarende til 100%)
010	2909	Skovgården	26	26
013	2917	Banekrogen	9	9
		I alt	73	35

Bemærkninger:

Oplysninger om ledige boliger sker til Furesø Kommune, jf. vedlagte Bilag 1.

§ 4 Ungdomsboliger

I henhold til § 52, stk. 1 i Lov om almene boliger indgås herved aftale om at stille hver 4. ledigbleven ungdomsbolig til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Aftalen gælder følgende afdelinger:

LBF-afd.nr.	Afd. nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal ungdomsboliger	Heraf antal ungdomsboliger omfattet af § 52 (svarende til 100%)
004	2904	Vesterbo	12	12
009	2914	Ravnekrogen	10	10
		I alt	22	22

Bemærkninger:

Oplysninger om ledige boliger sker til Furesø Kommune, jf. vedlagte Bilag 1.

§ 5 Kommunal anvisning

Meddelelse om ledige boliger til kommunens anvisning i.h.t. §§ 1-4 sker skriftlig fra boligorganisationen til den enhed i kommunen, som har anvisningsretten.

Med henvisning til §§ 1-4 i nærværende aftale forpligter Furesø Kommune sig til at betale den fastsatte husleje (boligafgift) fra det tidspunkt, hvor lejemålet er til rådighed for kommunen, og indtil boligen er genudlejet.

Hvis kommunen ønsker at frasige sig anvisningsretten over et lejemål i.h.t. §§ 1 og 4, som er stillet til rådighed, men ikke er udlejet, giver kommunen skriftlig besked herom til boligorganisationen inden 5 arbejdsdage. Kommunen fritages herefter for at betale lejen (boligafgiften). Giver kommunens besked til boligorganisationen senere end 5 arbejdsdage, hæfter kommunen for betaling af lejen indtil udlejning sker, i en periode maksimalt svarende til almindeligt opsigelsesvarsel.

§ 6 Kommunal garanti

Med henvisning til §§ 1-4 i nærværende aftale, garanterer Furesø Kommune for opfyldelsen af den anviste lejers kontraktmæssige forpligtelser overfor boligorganisationen til at istandsætte lejemålet ved fraflytning.

Ved istandsættelse forstås såvel forhold, der relaterer sig til normalistandsættelse/vedligeholdelse, som forhold, der relaterer sig til misligholdelse herunder vanrøgt, hærværk o. lign.

Konstaterer boligorganisationen, at en anvist lejer udøver en adfærd, herunder hærværk eller vanrøgt – som vil kunne medføre et erstatningskrav i forbindelse med lejers fraflytning, giver boligorganisationen meddelelse herom til kommunen.

Ved fraflytning gennemfører boligorganisationen sædvanlig fraflytningsprocedure, herunder afholdelse af fraflytningssyn. Boligorganisationen gør herefter eventuelt krav gældende overfor den anviste lejer.

Såfremt den anviste lejer ikke betaler det opgjorte beløb til boligorganisationen, forelægger boligorganisationen sagen for kommunen, som herefter beslutter, om der skal indledes retsforfølgning til inddrivelse af kravet. Inddrivelse ved retsforfølgning foretages af boligorganisationen. Boligorganisationen kan lade dette ske ved advokat valgt af boligorganisationen.

Omkostninger forbundet med inddrivelse er helt eller delvist omfattet af den stillede garanti. Lejerestancer, påkravsgebyr, omkostninger til effektiv udsættelse som følge af betalingsmisligholdelse m.v. er ikke omfattet af garantien.

Ved en fraflytning er boligorganisationen i henhold til dansk rets almindelige modregningsprincipper berettiget til overfor den anviste lejer at modregne lejerestancer, påkravsgebyrer, omkostninger til effektiv udsættelse som følge af betalingsmisligholdelse m.v. i betalt indskud forud for istandsættelsesudgifterne, med den virkning, at kommunens garantiforpligtelser vil kunne udløses, hvor indskuddet ikke er tilstrækkeligt til at dække boligorganisationens samlede tilgodehavende hos lejeren.

Boligorganisationen bestræber sig på at sikre, at der ikke opstår væsentlige lejerestancer ved at fremskynde opsigelses- og ophævelsessager bedst muligt.

Omfatter udgifter til retsforfølgning såvel istandsættelsesudgifter som andre krav, herunder lejerestancer, deles omkostningerne forbundet med retsforfølgning forholdsmæssigt i forhold til de respektive krav.

§ 7

Hvis lejeren fraflytter lejemålet eller dør, og en anden person i husstanden fortsætter lejemålet, overtager denne samtidig alle forpligtelser overfor boligorganisationen og kommunens garantiforpligtelse bortfalder.

§ 8

Udlejning efter fleksible generelle regler

I henhold til § 60, stk. 1 i Lov om almene boliger indgås herved aftale om fleksibel udlejning af halvdelen af boligerne i nedenstående afdeling/afdelinger:

LBF-afd.nr.	Afd. nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal familieboliger	Heraf antal boliger omfattet af § 60, stk. 1 (svarende til 50%)
001	2901	Sønderbo	13	6,5
002	2902	Skovvænget	28	14
003	2903	Toftebo I	83	41,5
004	2904	Vesterbo	388	194
005	2905	Toftebo II	118	59
006	2907	Espebo	273	136,5
007	2908	Hesselbo	130	65
010	2909	Skovgården	21	10,5
009	2914	Ravnekrogen	30	15
013	2917	Banekrogen	17	8,5
015	2918	Søkkrogen	63	31,5
		Total	1164	582

således, at der gives fortrinsret til:

Alle boliger, der skal udlejes efter fleksible regler, tilbydes først til ansøgere på oprykningsventelisten. For oprykningsventelisten gælder kriterie 1. og 2. ved udlejning forud for de almindelige ventelisteregler.

1. Boligsøgende bosat i boligorganisationen, der har varige fysiske helbredsproblemer, der gør det vanskeligt at bo i den nuværende bolig.
2. Boligsøgende med hjemmeboende børn under 18 år, og som har levet i fast parforhold i en bolig i boligorganisationen i mindst 2 år, og som i forbindelse med samlivsophør, separation eller skilsmisse skal fraflytte fællesboligen i boligorganisationen.

fortsættes..

3. Boligsøgende med fast arbejde på mindst 25 timer om ugen, som enten er bosiddende i eller arbejder i Furesø kommune.

Kriterierne er anført i prioriteret rækkefølge.

Boligsøgende, som søger en bolig efter de fleksible regler, skal dokumentere under hvilken fortrinsrettighed, de søger bolig.

Såfremt der ikke er boligsøgende, som opfylder betingelserne for fleksibel udlejning, udlejes boligen efter venteliste.

Formål med den fleksible udlejning efter § 8:

Punkt 1: Kriterierne skal medvirke til, at boligorganisationens beboere kan blive i det hidtidige nærmiljø, selvom deres livssituation ændres på grund af sygdom, tab af funktionsevne, nedsat fysisk formåen eller lignende, således at den nuværende bolig bliver vanskelig at bebo.

Punkt 2: Der ønskes bedre mulighed for at sikre beboerne i boligorganisationen ved skilsmisse eller ophør af parforholdet, hvor parret har mindreårige børn.

Punkt 3: Der ønskes en stabil og varieret beboersammensætning i kommunens almene boliger. Det sikres blandt andet ved, at beboerne ved indflytning har de økonomiske ressourcer til at betale lejen og har fast tilknytning til arbejdsmarkedet.

Herudover gælder følgende kriterier for fleksibel udlejning

- Uanset ovenstående kriterier gælder for 100 % af de ledige 4- og 5-rums boliger i alle afdelinger, at der er fortrinsret for familier med hjemmeboende børn under 18 år.

Gældende for afdeling 2907 Espebo, 2904 Vesterbo, 2903 Toftebo I og 2905 Toftebo II

- For 50 % af boligerne i ovenstående afdelinger gælder, at enlige eller par i aldersgruppen 25-34 år, der har fast arbejde på mindst 25 timer om ugen eller er under uddannelse, har fortrinsret til 2 rums boliger i ovenstående afdelinger.

Gældende for afdeling 2908 Hesselbo.

- Supplementrum omdannes til 1-rums boliger. Uanset registrering som supplementrum eller et rums boliger gives hjemmeboende børn fra de er fyldt 15 år af nuværende lejere i afdelingen fortrinsret til disse boliger.

§ 9

Herudover gælder følgende udlejningsregler

Selskabsbestyrelsen har truffet følgende beslutninger for udlejning efter almindelige ventelistekriterier på oprykningsventelisten gældende for alle afdelinger:

- Lejere, der afgiver en bolig i afdelingen har fortrinsret til en anden bolig i boligorganisationen. Ungdomsboliger og ældreboliger er undtaget.
Fortrinsretten kan kun udnyttes efter en bo-periode på 2 år i den boligsøgendes nuværende bolig.
- Boligsøgende med børn, der fraflytter deres bolig grundet skilsmisse eller brudt parforhold har fortrinsret til anden bolig i boligorganisationens afdelinger i op til 1 år, forudsat at den boligsøgendes barn er under 18 år, og at barnet fortsat bor hos den anden forælder i en af boligorganisationens afdelinger i kommunen.
Fortrinsretten kan kun udnyttes efter en bo-periode på 2 år i den boligsøgendes nuværende bolig.

§ 10

Aftalen tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse. Er Furesø Kommune og boligorganisationen enige, kan aftalen tages til revision inden udløbet af 4-års-perioden.

§ 11
Boliggodkendelse

Som led i det kommunale tilsyn har Furesø kommune besluttet at indføre en kommunal godkendelsesordning for udlejning af almene familie- og ungdomsboliger i h.t. § 61 i Lov om almene boliger.

Hvis Furesø kommune finder, at der vil være et åbenbart misforhold mellem den boligsøgendes husstandsindkomst og lejen (boligafgiften) for den bolig, der ansøges om, kan den boligsøgendes ansøgning afvises. Afvisning skal ske efter en konkret vurdering.

Furesø Kommune kan når som helst meddele boligorganisationen, at godkendelsesordningen helt eller delvis skal ophøre.

§ 12
Offentliggørelse

Nærværende udlejningsaftale vil blive offentliggjort på boligorganisationens og kommunens hjemmesider.

Nærværende udlejningsaftale godkendes af:

For Værløse almennyttige Boligselskab
v/DAB

For Furesø Kommune

Dato:

Dato:

Bilag 1

Henvendelse om anvisning af boliger i Furesø Kommune:

Familieboliger:

Henvendelse om familieboliger til anvisning sker til Furesø Kommune, Stiager 2, 3500 Værløse, Att.: TEAMbolig.
Kontaktpersoner:

Marianne Due Anker tlf. 7235 5641 mail: maa@furesoe.dk
Lotte Schmidt tlf. 7235 4069 mail: lsc1@furesoe.dk

Ældreboliger:

Henvendelse om ældreboliger til anvisning sker til Furesø Kommune, Stiager 2, 3500 Værløse, Att.: TEAMbolig.
Kontaktpersoner:

Marianne Due Anker tlf. 7235 5641 mail: maa@furesoe.dk
Lotte Schmidt tlf. 7235 4069 mail: lsc1@furesoe.dk

Plejeboliger:

Henvendelse om plejeboliger til anvisning sker til Furesø Kommune, Stiager 2, 3500 Værløse, Att.: Visitationen.
Kontaktpersoner:

Karin Ingvarsdén tlf. 7216 4962 mail: kai1@furesoe.dk

Ungdomsboliger

Henvendelse om ungdomsboliger til anvisning sker til Furesø Kommune, Rådhusstorvet 2, 3520 Farum, Att.:
Ungeenheden
Kontaktpersoner:

Lone Beth Hansen tlf. 7235 7880 mail: lbh@furesoe.dk

Boliggodkendelse

Henvendelse om familieboliger til anvisning sker til Furesø Kommune, Stiager 2, 3500 Værløse, Att.: TEAMbolig.
Kontaktpersoner:

Marianne Due Anker tlf. 7235 5641 mail: maa@furesoe.dk
Lotte Schmidt tlf. 7235 4069 mail: lsc1@furesoe.dk

Tilsyn med almene boliger

Henvendelse om udbetaling iht. garanti, tomgangsleje og andre økonomiske forhold sker til kommunens tilsyn med
almene boliger.

Kontaktpersoner:

Don Krusager tlf. 7235 5465 mail: dokr@furesoe.dk