

Aftale om anvisning og udlejning (med fleksibel udlejning)

mellem:

Furesø Boligselskab

LBF-nr.: 0656

og

Furesø Kommune

Ikrafttrædelse	Aftalen er gældende med virkning fra den 1. april 2019 . Aftalen erstatter tidligere aftale af 1. oktober 2014.
Ophør	Aftalen er gældende indtil 31. marts 2023 . Delaftalen i § 8 er uopsigelig indtil 31. december 2029 , med mindre parterne er enige om at opsige eller forhandle den. Resten af aftalen kan af parterne opsiges med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Se dog § 14.

§ 1

Variable anvisningsboliger - familieboliger

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 boliger	Heraf antal boliger omfattet af § 59, stk. 1
	41-1	Sportsvænget	42	10
	41-3	Nordvænget I	117	27
	41-4	Nordvænget II	200	45
	41-6	Farum Midtpunkt	1.554*	379**
	41-11	Skovhusene	50	0
		I alt	1.963	461

Bemærkninger:

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

*Deleboliger er ikke medregnet i tallet

** Seniorbofællesskaberne Toppunktet og Top 13 med 29 boliger er ikke omfattet

Hver anden af Furesø Boligselskabs 1- og 2-rums boliger der udlejes til ventelisten, og hvor ingen opnoterede på selskabets oprykningsventeliste svarer ja-tak, anvises til Furesø Kommune.

§ 2 Faste anvisningsboliger -familieboliger

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 boliger	Heraf antal boliger omfattet af § 59, stk. 2
	41-1	Sportsvænget	42	1
	41-3	Nordvænget I	117	9
	41-4	Nordvænget II	200	18
	41-6	Farum Midtpunkt	1.554	8
	41-11	Skovhusene	50	20
		I alt	1.963	56

Bemærkninger:

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

§ 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 boliger	Heraf antal ældre boliger omfattet af § 54
	41-72	Svanepunktet	84	84
		I alt	84	84

Bemærkninger:

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

§ 4 Ungdomsboliger

I henhold til § 59, stk.3 i Lov om almene boliger indgås herved aftale om at Furesø Kommune har 100 % anvisning til ungdomsboligerne i Farum Midtpunkt til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Furesø Kommune anviser unge der er i forløb mod at blive uddannelsesparate eller er uddannelsesparate. Der skal for den enkelte unge være progression i forløbet, hvilket betyder, at de inden 2 år fra anvisningstidspunktet enten skal være i uddannelse eller i arbejde. Sker det ikke, bliver de opsagt og Furesø Kommune anviser et mere passende bo-tilbud.

Unge der er kommet i arbejde, kan maksimalt bo i boligen i 2 år, fra det tidspunkt hvor de har opnået fast ansættelse.

Beboerne i ungdomsboligerne har oprykningensret til familieboliger. Furesø Kommune sikrer at de unge bliver opnoteret på oprykningensventelisten.

LBF-afd.nr.	Afd. Nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal boliger	Heraf antal ungdomsboliger omfattet af § 52
	4106	Farum Midtpunkt	26	26
		I alt	26	26

Bemærkninger:

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

§ 5

Seniorbofællesskaberne

Der er etableret 2 seniorbofællesskaber i Farum Midtpunkt, Toppunktet der består af 17 boliger og Top 13 der består af 12 boliger.

Boligerne er familieboliger der udlejes i henhold § 51 a i almenboligloven og aftale af 1. januar 2019 om procedure for interesse- og venteliste samt anvisning af boliger. Aftalen er vedlagt denne aftale som bilag 3.

§ 6

Ombygning af boliger i Farum Midtpunkt

I aftaleperioden ombygges indtil 5 stk. af to-etagers boligerne til hver 2 separate boliger på 2-rum.

Omkostningerne til ombygningen pålægges huslejen i de ombyggede boliger.

Furesø Kommune har jf. almenboligloven § 59. stk. 1 og 2 100 % anvisningsret til den nederste af de ombyggede boliger i aftaleperioden.

§ 7

Kollektive bofællesskaber

7.1 Der er indgået aftale om etablering af kollektive bofællesskaber i Farum Midtpunkt ved aftale af 18. maj 2016 om boligplacering af flygtninge. Aftalen er vedlagt som bilag 4.

7.2 Der er aftalt, jf. almenboliglovens § 51 og 51 a, at der i aftaleperioden kan oprettes indtil 5 kollektive bofællesskaber i Farum Midtpunkt, hvor Furesø Kommune indsættes som lejer. Formålet er at Furesø Kommune kan stille boliger med lavhusleje til rådighed for borgere med særlige sociale behov.

Furesø Kommune betaler den til enhver tid gældende balanceløse og aconto for vand og varme for de pågældende boliger, samt betaling af el til ekstern leverandør.

Kontrakterne på de pågældende boliger indgås tidsbegrænset til 1. januar 2029, med mulighed for forlængelse efter aftale mellem parterne.

§ 8

Boliger hvortil Furesø Kommune har fået statsstøtte til grundkapital

Furesø Boligselskab er ved at opføre afdeling 40-11 Skovhusene med 50 boliger. Furesø Kommune har jf. bekendtgørelse nr. 403 af 21. april 2016 fået tilskud fra staten til kommunens grundkapital i 40 af familieboligerne i afdelingen.

De 40 familieboliger fordeler sig med 20 små familieboliger og 20 familieboliger i forskellige størrelser.

I bilag 3 til denne aftale oversigt over de boliger, hvor der er opnået statsstøtte.

Furesø Kommune har 100 % anvisningsret til disse 40 boliger indtil 31. december 2028. Furesø Kommune har i samme periode frasagt sig anvisningsretten til de 20 familieboliger i forskellige størrelser.

Fra 1. januar 2029 udlejes boligerne efter til den tid indgåede aftaler om anvisning og udlejning.

Aftalen i § 8 er uopsigelig i perioden, med mindre begge parter er enige om at forhandle eller opsige aftalen.

§ 9

Kommunal anvisning

Meddelelse om ledige boliger til kommunens anvisning i.h.t. §§ 1-4 og § 6 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, 2,4 og 6, 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.

§ 10

Kommunal garanti

Med henvisning til §§ 1-4 og 6 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.

§ 11

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

§ 12

Udlejning efter fleksible generelle regler - familieboliger

I henhold til § 60, stk. 1 i Lov om almene boliger indgås herved aftale om fleksibel udlejning for nedenstående familieboliger i:

LBF-afd.nr.	Afd. nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal boliger	Heraf antal boliger omfattet af § 60, stk. 1
	41-1	Sportsvænget	42	30
	41-3	Nordvænget I	117	81
	41-4	Nordvænget II	200	136
	41-6	Farum Midtpunkt	1.554	1.137*
	41-11	Skovhusene	50	30
		I alt		

*Seniorbofællesskaberne Toppunktet og Top 13 er ikke omfattet – består af 29 boliger

Alle boliger, der udlejes efter ventelisten, udlejes efter de fleksible kriterier, således at der gives fortrinsret til:

- F1: Boligerne udlejes til boligsøgende med fast arbejde på mindst 25 timer om ugen.
- F2: Boligerne udlejes til boligsøgende der er over 55 år.
- F3: Boligerne udlejes til boligsøgende bosat i Furesø Kommune, der har varige helbredsproblemer, der gør det vanskeligt at bo i den nuværende bolig.
- F4: Boligerne udlejes til boligsøgende bosat i Furesø Kommune, der på grund af skilsmisse eller afbrudt samliv inde for der seneste 12 måneder, søger en bolig.

I Vængerne er der tillige følgende kriterium:

- F1 A: Boligsøgende med børn i fast arbejde på mindst 25 timer om ugen.

I Farum Midtpunkt er kriterierne prioriteret således, at der anvises 1/3 efter F1 kriteriet, 1/3 efter F2 kriteriet, og 1/3 efter F3 og F4 kriteriet.

I Vængerne er kriterierne prioriteret således, at der anvises ¾ efter F1 og F1 A kriteriet og ¼ efter F2, F3 og F4 kriteriet.

Det er ancienniteten på ventelisten, der afgør hvem der får boligen anvist.

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

Alle ledige boliger søges lejet ud efter de fleksible kriterier. Såfremt der ikke er boligsøgende, som opfylder betingelserne for fleksibel udlejning, udlejes boligen efter ventelisten.

Den fleksible udlejning respekterer den interne oprykningssret i såvel egen afdeling, som selskabet og fra fælles ventelisten.

Intern oprykning fra afdeling 4106 Farum Midtpunkt til afdelingerne 4101 Sportsvænget, 4103 Nordvænget I og 4104 Nordvænget II er suspenderet.

I forbindelse med udlejning af boligerne ligestilles enlige med par, og par ligestilles med familier uden børn.

Formål med den fleksible udlejning efter § 12:

F1 og F1 A: Der ønskes en stabil og varieret beboersammensætning i kommunens almene boliger. Det sikres blandt andet ved, at beboerne ved indflytning har de økonomiske resurser til at betale lejen og har fast tilknytning til arbejdsmarkedet.

F2: Der ønskes en stabil og varieret beboersammensætning i kommunen. Det sikres blandt andet ved, at seniorer over 55 år for en fortrinsret til boliger.

F3: Kriterierne skal medvirke til, at kommunens borgere kan blive i det hidtidige nærmiljø, selvom deres livssituation ændres på grund af sygdom, tab af funktionsevne, nedsat fysisk formåen og lignende, således at den nuværende bolig bliver vanskelig at bebo. Dokumenteres ved lægeerklæring fra praktiserende læge.

F4: Kriterierne skal medvirke til, at kommunens borgere kan blive i det hidtidige nærmiljø, selvom deres livssituation ændres på grund af skilsmisse eller afbrudt samliv.

§ 13

Fællesventelisten Bolignøglen

Furesø Boligselskab har tilsluttet sig fællesventelisten Bolignøglen. Det giver beboerne i boligselskabet mulighed for via oprykningssretten at søge boliger i de øvrige boligselskaber der er tilsluttet fællesventelisten, såvel som beboere fra andre boligselskaber der er tilsluttet fællesventelisten kan søge til Furesø Boligselskab.

Ved tilslutning til Bolignøglen har Furesø Boligselskab valgt udlejningsmodel C. Ved denne aftale har Furesø Kommune meddelt Furesø Boligselskab dispensation for oprykningssretten således, at ved genudlejning tilbydes boligerne først internt i afdelingen, dernæst tilbydes 1/2 til ekstern venteliste og 1/2 tilbydes på tværs af boligorganisationen og de øvrige tilsluttede boligselskaber under fællesventelisten.

Furesø Kommune skal orienteres såfremt boligorganisationen ændrer udlejningsmodel.

§ 14

Aftaler om fleksibel udlejning i.h.t. § 60, stk. 1 i Lov om almene boliger, 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 jf. § 60, stk. 2.

§ 15

Boliggodkendelse

Som led i det kommunal tilsyn har Furesø kommune besluttet at indføre 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 forpligter sig til at behandle ansøgninger om kommunal godkendelse på maksimalt 5 arbejdsdage, når man har modtaget alle nødvendige oplysninger.

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

§ 16
Offentliggørelse

Nærværende udlejningsaftale vil blive offentliggjort på boligorganisationens og kommunens hjemmesider.

Nærværende udlejningsaftale godkendes af:

For Furesø Boligselskab
Dato:

For Furesø Kommune
Dato:

W:\Sel og afd\41 Furesø Boligselskab\0 Selskab\0-1 Udlejning\0-1-2 Arbejds papirer\20181119 Udlejningsaftale Furesø Boligselskab - korrigeret udgave.docx

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