

## Aftale om udlejning af almene boliger mellem organisation 207 Lejerbo Farum og Furesø Kommune

### Denne aftale omhandler:

- § 1: Ikrafttrædelse og ophør
- § 2: Kommunal anvisningsret – Lov om almene boliger § 59, stk. 1
- § 3: Kommunens faste anvisningsboliger - Lov om almene boliger § 59, stk. 2
- § 4: Fleksibel udlejning - Lov om almene boliger § 60
- § 5: Boliggodkendelse - Lov om almene boliger § 61
- § 6: Bilag
- § 7: Offentliggørelse

### § 1 Ikrafttrædelse og ophør

Denne aftale erstatter alle tidligere aftaler.

Aftalen er indgået mellem Furesø Kommune og Boligorganisation 207, Lejerbo Farum (LBF 0685) og gældende med virkning fra den 1. april 2019.

- **Kommunal anvisning:** Kommunal anvisning (§ 59, stk. 1) er gældende indtil kommunen opsiger den med 3 måneders varsel til den første i en måned. Aftalen kan revideres, såfremt begge parter er enige derom. Aftalen er uopsigelig indtil den 1. april 2020.
- **Fleksibel udlejning:** Den fleksible aftale er gældende i 4 år fra 1. april 2019 til 31. marts 2023. Er parterne enige, kan den fleksible aftale tages op til revision inden udløbet af 4-års-perioden jf. § 60, stk. 2 i Lov om almene boliger.
- **Kommunens faste boliger:** Aftale om kommunens faste anvisning af **ungdomsboligerne** er gældende med virkning fra den 1. april 2019 og gælder indtil en eller begge parter opsiger den med 1 års varsel til den 1. i en måned, idet det kun er kommunen, der har venteliste. Aftalen kan revideres i aftaleperioden, såfremt parterne er enige derom.
- **Boliggodkendelse:** Furesø Kommune kan når som helst meddele boligorganisationen, at godkendelsesordningen helt eller delvis skal ophøre.

### § 2 Afdelinger med kommunal anvisning

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
0658	045-0	Frederiksborgvænget	122
0658	243-0	Paltholmparken	58
		<b>I alt</b>	180

### § 3 Kommunens faste boliger

#### Familieboliger:

I henhold til § 59, stk. 2 i Lov om almene boliger indgås frivillig aftale om at Furesø Kommune har 100 % anvisningsret til familieboliger til rådighed for påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Kommunen har ingen faste anvisningsboliger i Lejerbo Farum.

LBF-afd.nr.	Afd.nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal boliger
		<b>I alt</b>	0

#### Ungdomsboliger:

I henhold til § 59, stk.3 i Lov om almene boliger indgås frivillig aftale om, at Furesø Kommune har 100 % anvisningsret til ungdomsboligerne til brug for kommunens placering af unge under uddannelse og til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Aftalen gælder afdeling 243 Paltholmpark:

LBF-afd.nr.	Afd.nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal boliger
0658	243-0	Paltholmparken	16
		<b>I alt</b>	16

#### Ældreboliger:

I henhold til § 54 i Lov om almene boliger udøves anvisningsretten 100 % af kommunen. Lejerbo Farum har ingen ældreboliger.

LBF-afd.nr.	Afd.nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal boliger
		<b>I alt</b>	0

### § 4 Fleksibel udlejning

I henhold til § 60, stk. 1 i Lov om almene boliger indgås herved aftale om fleksibel udlejning af 60% af de ledigblevne familieboliger for nedenstående afdeling.

LBF-afd.nr.	Afd.nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal familieboliger
0658	045-0	Frederiksborgvej	122
	243-0	Paltholmpark	58
		<b>I alt</b>	180

Udlejningen fordeler sig således:

- 25 % Kommunal udlejning
- 15 % Almindelig venteliste

## 60 % Fleksibel udlejning

Den interne venteliste går forud for fleksibel udlejning.

Interne i afdelingen skal **ikke** opfylde de fleksible kriterier, men det skal de interne i organisationen (dem der kommer fra andre afdelinger).

Interne i afdelingen og organisationen kan flytte til en billigere bolig uden at opfylde de fleksible kriterier.

Er der ikke flere ansøgere, der opfylder de fleksible kriterier, udlejes efter den eksterne venteliste.

### 1 Rums familieboliger

**For 1 rums familieboliger vil den fleksible anvisning være således:**

- a) Først tilbydes ledige boliger til interne og skilsmisseramt (Udlejningsbktg. §8, stk. 2).
- b) Dernæst anvisning efter følgende fleksible kriterie:  
Unge i uddannelse eller job under 30 år.
- c) Derefter øvrige ansøgere på ekstern venteliste.

### 2-5 Rums familieboliger

**For 2 – 5 rums familieboliger vil den fleksible anvisning være således :**

- a) Først tilbydes ledige boliger til interne og skilsmisseramt (Udlejningsbktg. §8, stk. 2)
- b) Dernæst anvisning efter følgende fleksible kriterier i prioriteret rækkefølge:
  - 1) Skilsmisseramte uden hjemmeboende børn
  - 2) Arbejdssted i kommunen
  - 3) Fast tilknytning t/arbejdsmarkedet
  - 4) Seniorer over 60
- c) Derefter øvrige ansøgere på ekstern venteliste.

Aftalen har bilag 2 med fortolkningsbidrag til de fleksible kriterier.

### **§ 5. Boliggodkendelse**

I henhold til § 61 i Lov om almene boliger har kommunen besluttet boliggodkendelse for udlejning af familie- og ungdomsboliger.

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.

### **§ 6. Bilag**

Denne aftale har:

- Bilag 1 om samarbejdet
- Bilag 2 med fortolkningsbidrag til den fleksible aftale.
- Bilag 3 over kontaktpersoner i kommunen

**§ 7. Offentliggørelse på hjemmesider**

Denne aftale vil blive offentliggjort på boligorganisationens og kommunens hjemmesider.

Denne aftale godkendes af:

For Furesø Kommune

For Boligorganisationen Lejerbo Farum

Dato:

Dato:

---

---

## Bilag 1

### Bilag om samarbejdet

#### **Kommunal anvisning**

Meddelelse om ledige boliger til kommunens anvisning, i.h.t. §§ 2-4 i nærværende aftale, sker skriftlig fra boligorganisationen til den enhed i kommunen, som har anvisningsretten.

Hvis kommunen ønsker at frasige sig anvisningsretten over et **familie**boliglejemål i.h.t. § 1, 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, for en periode maksimalt svarende til almindeligt opsigelsesvarsel.

#### **Afregning/flytteopgørelse vedr. et lejemål**

Med henvisning til lov om almene boliger § 59 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.

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, rykkes 2 gange. Derefter skal der 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 over for 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 kommunens og Lejerbo Farums krav.

## Bilag 2

### Bilag - formål og fortolkningsbidrag til fleksibel udlejning

#### Formål med fleksibel udlejning:

Der ønskes en stabil og varieret beboersammensætning i kommunen. Det sikres blandt andet ved:

- at beboerne forbliver boende i kommunen også selvom de bliver ældre,
- at beboerne ved indflytning har de økonomiske resurser til at betale lejen og har fast tilknytning til arbejdsmarkedet.

Den fleksible udlejning 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 deres nuværende bolig bliver vanskelig at bebo.

Fleksibelt kriterie	Fortolkning og dokumentation
<b>Unge i uddannelse eller job under 30 år</b>	<p>En af lejerne på lejekontrakten skal have fast arbejde på min. 25 timer om ugen Fast <i>stilling med offentligt tilskud</i>, fx <u>fleksjob</u>, sidestilles med andet arbejde. Evt. tidsbegrænset stilling skal være min. 6 mdr. længere end overtagelsesdatoen af boligen. <u>Eller</u> en af lejerne på lejekontrakten skal være under uddannelse, under samme kriterier som for at være berettiget til en ungdomsbolig.</p> <p>Dokumentation for uddannelse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- SU-skrivelse</li><li>- dateret erklæring fra uddannelsesstedet om indskrivning/at være studerende (studiekort udgør ikke tilstrækkelig dokumentation, da de typisk udstedes for meget lang tid ad gangen)</li><li>- uddannelsesaftale/lærlingekontrakt</li><li>- Er uddannelsen ikke påbegyndt, skal dokumentationen vise, at uddannelsen begyndes senest 2 måneder efter boligens overtagelsesdato.</li></ul> <p>Dokumentation for job:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ansættelseskontrakt for fleksjob</li><li>- Ansættelseskontrakt og de seneste 3 måneders lønsedler (inkl. cpr.nr.)</li><li>- Ved nyt job skal indsendes ansættelseskontrakt og 3 måneders dokumentation for tidligere lønnet job (tidligere lønsedler)</li><li>- Tidsbegrænset ansættelser, herunder vikaransættelse, skal have en varighed på mindst 6 måneder, og begynde senest 2 måneder efter boligens overtagelsesdato.</li><li>- En <i>elevstilling</i> er ikke fast arbejde, men elever kan være omfattet af fleksibelt kriteriet for uddannelsessøgende</li><li>- Selvstændig erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for registrering i CVR-registeret, seneste årsopgørelse og årsregnskab samt forskudsregistrering. Overskuddet skal sandsynliggøre, at huslejen kan betales.</li><li>- Nyligt opstartet som selvstændig erhvervsdrivende skal have været i beskæftigelse op til virksomhedsstart og indsende sidste 6 måneders lønsedler samt forskudsregistrering.</li></ul>

Fleksibelt kriterie	Fortolkning og dokumentation
	Overskuddet skal sandsynliggøre, at huslejen kan betales.
<p><b>Skilsmisseramte uden hjemmeboende børn (fleksibelt kriterie)</b></p> <p>Fortrinsret for personer i kommunen uden børn, der ifb. med separation, skilsmisse eller brudt parforhold har behov for en hurtig boliganvisning. Fortrinsretten efter dette kriterium kan gives i indtil 1 år efter separation, skilsmisse eller brudt parforhold. Parterne skal have haft fælles bopæl i mindst 1 år.</p>	<p>Personen skal have <b>ansøgt</b> inden for 1 år efter separation, skilsmisse eller brudt parforhold. Personerne behøver ikke at have hjemmeboende børn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parterne skal have haft fælles bopæl i mindst 1 år.</li> <li>- Fortrinsretten er kun gældende i 1 år efter datoen for skilsmisse, separation, samlivsophævelse.</li> </ul> <p>Dokumentation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansøger skal have haft bopæl i kommunen – se en bopælsattest</li> <li>- Skilsmisse-/separationspapir</li> <li>- Samlivsophævelse: Bopælsattest for begge parter i forholdet for at konstatere den fælles bopæl og i mindst 1 år.</li> </ul>
<p><b>Arbejdssted beliggende i kommunen</b></p> <p>Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde på et arbejdssted beliggende i Furesø Kommune, dvs. minimum 25 timer om ugen.</p>	<p>En af lejerne på lejekontrakten skal have fast arbejde/virksomhed beliggende inden for Furesø Kommunes grænser på min. 25 timer om ugen.</p> <p>Fast <i>stilling med offentligt tilskud</i>, fx <b>fleksjob</b>, sidestilles med andet arbejde. Evt. tidsbegrænset stilling skal være min. 6 mdr. længere end overtagelsesdatoen af boligen.</p> <p>Dokumentation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansættelseskontrakt og de seneste 3 måneders lønsedler.</li> <li>- Flexjob: seneste 3 måneders lønsedler og/eller ansættelseskontrakt og dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob.</li> <li>- Ved nyt job skal indsendes ansættelseskontrakt og 3 måneders dokumentation for tidligere lønnet job (tidligere lønsedler)</li> <li>- Tidsbegrænset ansættelser, herunder vikaransættelse, skal have en varighed på mindst 3 måneder, og begynde senest 2 måneder efter boligens overtagelsesdato.</li> <li>- En <i>elevstilling</i> er ikke fast arbejde, men elever kan være omfattet af fleksibelt kriteriet for uddannelsessøgende</li> <li>- Ved nyt job skal indsendes ansættelseskontrakt og 3 måneders dokumentation for tidligere lønnet job (tidligere lønsedler)</li> <li>- Selvstændig erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for registrering i CVR-registeret, seneste årsopgørelse og årsregnskab samt forskudsregistrering. Overskuddet skal sandsynliggøre, at huslejen kan betales.</li> <li>- Nyligt opstartet som selvstændig erhvervsdrivende skal have været i beskæftigelse op til virksomhedsstart og indsende sidste 6 måneders lønsedler samt forskudsregistrering. Overskuddet skal sandsynliggøre, at huslejen kan betales.</li> </ul>
<p><b>Fast tilknytning til arbejdsmarkedet</b></p> <p>Fortrinsret for personer, der kan dokumenterer, at de har fast arbejde i minimum 25 timer om ugen.</p>	<p>En af lejerne på lejekontrakten skal have fast arbejde på min. 25 timer om ugen.</p> <p>Fast <i>stilling med offentligt tilskud</i>, fx <b>fleksjob</b>, sidestilles med andet arbejde. Evt. tidsbegrænsede stilling skal være min. 6 mdr. længere end overtagelsesdatoen af boligen.</p> <p>Dokumentation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansættelseskontrakt og de seneste 3 måneders lønsedler.</li> <li>- Flexjob: seneste 3 måneders lønsedler og/eller</li> </ul>

Fleksibelt kriterie	Fortolkning og dokumentation
	<p>ansættelseskontrakt og dokumentation fra kommunen for bevilling af fleksjob.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ved nyt job skal indsendes ansættelseskontrakt og 3 måneders dokumentation for tidligere lønnet job (tidligere lønsedler)</li> <li>- Tidsbegrænset ansættelser, herunder vikaransættelse, skal have en varighed på mindst 3 måneder, og begynde senest 2 måneder efter boligens overtagelsesdato.</li> <li>- En <i>elevstilling</i> er ikke fast arbejde, men elever kan være omfattet af fleksibelt kriteriet for uddannelsessøgende</li> <li>- Selvstændig erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for registrering i CVR-registeret, seneste årsopgørelse og årsregnskab samt forskudsregistrering. Overskuddet skal sandsynliggøre, at huslejen kan betales.</li> <li>- Nyligt opstartet som selvstændig erhvervsdrivende skal have været i beskæftigelse op til virksomhedsstart og indsende sidste 6 måneders lønsedler samt forskudsregistrering. Overskuddet skal sandsynliggøre, at huslejen kan betales.</li> </ul>
<p><b>Seniorer over 60</b></p> <p>Seniorer 60 + eller familier, hvor en er 60 + bosat i Furesø Kommune, <b>og</b> som ønsker at flytte til en bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre. Pågældende skal være i beskæftigelse, på efterløn eller folkepensionist</p>	<p>En af lejerne på lejekontrakten skal være fyldt 60 år <b>og</b> bolig de tilbydes skal være mere egnet som ramme om et liv som ældre <b>eller</b> flytte nærmere til familie, <b>og</b> en af lejerne på lejekontrakten skal have fast arbejde på min. 25 timer om ugen. Fast <i>stilling med offentligt tilskud</i>, fx <b>fleksjob</b>, sidestilles med andet arbejde. Evt. tidsbegrænset stilling skal være min. 6 mdr. længere end overtagelsesdatoen af boligen.</p> <p>Dokumentation vedr. alder, bopæl i kommunen og beskæftigelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas/kørekort (og sundhedskort hvis cpr.nr. mangler)</li> <li>- Bopælsattest (fast bopæl i kommunen)</li> <li>- Ansættelseskontrakt for fleksjob</li> <li>- Ansættelseskontrakt og de seneste 3 måneders lønsedler.</li> <li>- Ved nyt job skal indsendes ansættelseskontrakt og 6 måneders dokumentation for tidligere lønnet job (tidligere lønsedler).</li> <li>- Tidsbegrænset ansættelser, herunder vikaransættelse, skal have en varighed på mindst 6 måneder, og begynde senest 2 måneder efter boligens overtagelsesdato.</li> <li>- Selvstændig erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for registrering i CVR-registeret, seneste årsopgørelse og årsregnskab samt forskudsregistrering. Overskuddet skal sandsynliggøre, at huslejen kan betales.</li> <li>- Månedligt udbetalingsbrev fra kommunen vedr. folkepension og efterløn.</li> <li>- Nyligt opstartet som selvstændig erhvervsdrivende skal have været i beskæftigelse op til virksomhedsstart og indsende sidste 6 måneders lønsedler samt forskudsregistrering. Overskuddet skal sandsynliggøre, at huslejen kan betales.</li> </ul> <p>Dokumentation vedr. boligen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nærmere tilgængelig, dvs. ligger i stuen eller der er elevator</li> <li>- Har en velegnet planudformning/indretning</li> <li>- Har en velegnet placering i bebyggelsen</li> <li>- Mindre i m<sup>2</sup> (flytter fra 150 m<sup>2</sup> til 75 m<sup>2</sup>) - se BBR.</li> </ul>



### Bilag 3

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](mailto:maa@furesoe.dk)  
Lotte Schmidt                    tlf. 7235 4069 mail: [lsc1@furesoe.dk](mailto: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](mailto:maa@furesoe.dk)  
Lotte Schmidt                    tlf. 7235 4069 mail: [lsc1@furesoe.dk](mailto: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](mailto:kai1@furesoe.dk)

#### **Ungdomsboliger**

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

Kontaktpersoner:

Lone Beth Hansen                tlf. 7235 7880 mail: [lbh@furesoe.dk](mailto: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](mailto:maa@furesoe.dk)  
Lotte Schmidt                    tlf. 7235 4069 mail: [lsc1@furesoe.dk](mailto: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](mailto:dokr@furesoe.dk)