



## Samarbejdsaftale

Mellem

**Ishøj Kommune**  
Ishøj Store Torv 20  
2635 Ishøj

og

**Sydkystens Boligselskab v/KAB**  
Vester Voldgade 17  
1552 København V

er der indgået følgende

### AFTALE

om kommunal anvisning af almene familieboliger.

I medfør af almenboliglovens § 59 stk. 2 har parterne aftalt følgende:

#### **1. Aftalens genstand**

- 1.1 Aftalen omfatter Sydkystens Boligselskabs (SYDBO) AlmenBolig+ afdeling Balders Have på Fasanskellet 3-47 beliggende i Ishøj Kommune.
- 1.2 I medfør af bestemmelsen i Almenboliglovens § 59 stk. 2 stilles hver 4. ledige familiebolig til rådighed for Ishøj Kommunes boliganvisning. Ishøj Kommunes boliganvisning skal inden 5 hverdage efter at kommunen efter denne bestemmelse har modtaget meddelelse om, at kommunen kan anvise en ledig bolig, give boligorganisationen meddelelse om, at kommunen ikke ønsker at gøre brug af anvisningsretten. I så fald anvises boligen af boligorganisationen.

## 2. Aftalens formål

- 2.1 Aftalen er indgået både med henblik på løsning af påtrængende boligso-  
ciale opgaver i Ishøj Kommune og for at styrke beboersammensætning-  
en i afdelingens boliger.

## 3. Kriterier for anvisningen af ledige boliger

- 3.1 Anvisningen af ledige boliger sker med de aftalte formål for øje på bag-  
grund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammen-  
sætningen i den boligafdeling, den boligsøgende anvises til.
- 3.2 Anvisningen sker efter en konkret individuel vurdering. Navnlig følgen-  
de kategorier af ansøgere til en ledig bolig kan komme i betragtning:
1. Børnefamilier med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig,  
der forudsætter en høj grad af egenindsats.
  2. Boligsøgende uden hjemmeboende børn, med beskæftigelse og med  
ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenind-  
sats.
  3. Alle boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger,  
herunder seniorer over 55 år, med ønske om at bo i en bolig, der  
forudsætter en høj grad af egenindsats.

For alle 3 kriterier gælder at den boligsøgende og eventuel ægtefælle el-  
ler samlever skal være i arbejde minimum 30 timer om ugen jf. bilag 1.

- 3.3 Ud over de i pkt. 3.2 nævnte kriterier kan Ishøj Kommune anvise ledige  
boliger til personer i Ishøj Kommune, der er i akut bolignød, eventuelt  
med en støtteskrivelse fra Center for Borger, Økonomi og IT, Center for  
Voksne og Velfærd eller Center for Børn og Forebyggelse i Ishøj  
Kommune.
- 3.4 Hvis en boligsøgende har et hyppigt flyttemønster, foretages der en  
konkret individuel vurdering af dette. Hvis det hyppige flyttemønster er  
forårsaget af flytninger som følge af ansættelser i særlige jobs eller lig-  
nende naturlige grunde, vil flyttemønstret ikke være til hinder for, at bo-  
ligansøgeren kan opnå en bolig. Hvis flytningerne derimod skyldes  
manglende betaling af boligafgift eller lignende, vil boligansøgeren ikke  
opfylde forudsætningerne for at få en ny bolig.

#### **4. Boligorganisationens anvisning af ledige boliger**

- 4.1 For boligafdelingens udlejning er der i medfør af bestemmelsen i Almenboligloven § 60, stk. 1 aftalt fleksibel udlejning. Kriterierne herfor fremgår af bilag 1 til nærværende aftale.
- 4.2 Ishøj Kommunes Boliganvisning skal efter bestemmelsen i Almenboliglovens § 61 godkende boligorganisationens anvisning af ledige boliger, der ikke anvises af Ishøj Kommune. Anvisningen skal ske efter de i bilag 1 fastsatte kriterier. Udlejning af boliger må ikke finde sted før Ishøj Kommune skriftligt har godkendt udlejningen.

#### **5. Administration af boligudlejningen**

- 5.1 Den almene boligorganisation sender meddelelse om hver 4. ledige familiebolig direkte til Ishøj Kommune, så snart boligorganisationen har fået lejerens opsigelse eller i øvrigt har fået meddelelse om, at boligen er eller vil blive ledig til genudlejning. Meddelelsen fremsendes pr. e-mail til Ishøj Kommunes boliganvisningskontor og skal indeholde oplysning om, hvornår lejligheden efter eventuel istandsættelse er ledig til genudlejning samt datoen for, hvornår den fraflyttede lejers forpligtelse til lejebetaling ophører ved udløbet af det kontraktmæssige opsigelsesvarsel på tre måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Endvidere skal meddelelsen indeholde oplysninger om størrelsen af den lejede bolig, antallet af værelser, huslejen og de driftsudgifter lejereren skal betale som tillæg til huslejen for forsyning med varme og vand, antenne, nyt køkken m.v.
- 5.2 Boligorganisationen skal iværksætte og fuldføre en eventuel istandsættelse af den ledige bolig uden ugrundet ophold og så hurtigt som muligt i overensstemmelse med reglerne i kap. 6 i bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.
- 5.3 Ishøj Kommune starter boligudlejningen, så snart kommunen har modtaget meddelelse om, at boligen er eller vil blive ledig til udlejning på en given dato medmindre kommunen, efter bestemmelsen anført i pkt. 1.2, har givet boligorganisationen meddelelse om, at Kommunen ikke ønsker at gøre brug af anvisningsretten. Ishøj Kommune skal fremme udlejningen mest muligt under iagttagelse af fremgangsmåderne i nærværende bestemmelse og i pkt. 5.4 og pkt. 5.6 nedenfor. Ishøj Kommune kontakter uden ugrundet ophold en eller flere boligsøgende og tilbyder boligen.

Hvis den boligsøgende ønsker at leje den ledige bolig, giver Ishøj Kommune den boligsøgende oplysning om, at aftale om eventuel fremvisning af lejligheden kan træffes med boligafdelingens ejendoms kontor. Ishøj Kommune giver samtidig boligorganisationen meddelelse herom. I påkommende tilfælde gennemfører boligafdelingens ejendoms kontor herefter fremvisningen hurtigst muligt.

5.4 Når Ishøj Kommune har udvalgt en lejer til den ledige bolig, men inden der gives endelig accept på lejeaftalen, kan Ishøj Kommune rette henvendelse til boligorganisationen for at undersøge, om den pågældende person/familie har et udestående med boligorganisationen fra eventuelle tidligere lejemål. Ishøj Kommunes henvendelse skal ske pr. e-mail via boligselskabets sikkermail. Boligforeningen besvarer Ishøj Kommunes henvendelse senest tre hverdage efter, at boligforeningen har modtaget henvendelsen.

5.5 Når Ishøj Kommune herefter har anvist en boligsøgende til en ledig bolig, underrettes boligorganisationen herom, og boligorganisationen drager herefter omsorg for at gennemføre de normale procedurer med hensyn til udarbejdelse af lejekontrakt, overdragelse af det lejede m.v. Boligerne udlejes med indflytning enten den 1. eller den 15. i en måned.

5.6 Såfremt en lejer, som Ishøj Kommune har anvist til en ledig bolig, ikke har underskrevet lejekontrakten med boligorganisationen inden otte hverdage efter, at Ishøj Kommune har givet boligorganisationen meddelelse om anvisningen, skal boligorganisationen straks underrette Ishøj Kommune herom, således at Ishøj Kommune kan anvise en ny lejer til det ledige lejemål.

## **6. Ishøj Kommunes hæftelse for ledige boliger, der anvises af Ishøj Kommune.**

Kommunens hæftelse følger bestemmelserne i lov om almene boliger m.v. med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger. Såfremt disse bestemmelser ændres, genforhandles aftalen.

Ishøj Kommune hæfter ikke for boliger, der ikke anvises af Ishøj Kommune, herunder når Ishøj Kommune i overensstemmelse med bestemmelsen i pkt. 1.2 ovenfor har meddelt udlejer, at kommunen ikke ønsker at benytte kommunens anvisningsret.

For boliger anvist af Ishøj Kommune dækker kommunen således følgende:

- 6.1 Boligafgift for en ledig bolig, dog først efter at boligen er fraflyttet og klar til indflytning. Boligorganisationen skal administrere fraflytnings-sagen således, at Ishøj Kommune får mindst en måned til at genudleje boligen regnet fra den 1. eller 15. i en måned.

Ishøj Kommune garanterer endvidere for den af Ishøj Kommune anviste lejers opfyldelse af den kontraktmæssige forpligtelse over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Såfremt udgifterne til istandsættelse af den fraflyttede lejlighed vurderes at ville overstige lejerens indskud med mere end kr. 30.000, skal boligorganisationen give Ishøj Kommune skriftlig meddelelse herom pr. e-mail på adresserne [boliganvisningen@ishoj.dk](mailto:boliganvisningen@ishoj.dk) og [38410@ishoj.dk](mailto:38410@ishoj.dk). Samtidig skal boligorganisationens lokale ejendoms kontor telefonisk kontakte Ishøj Kommunes boliganvisning for at undersøge, om kommunen ønsker at se boligen, inden istandsættelsen af boligen igangsættes.

## 7. **Opgørelse og afregning af huslejetab for ledige boliger og istandsættelsesudgifter der skal erstattes af Ishøj Kommune**

- 7.1 Boligorganisationen er forpligtet til at søge istandsættelsesudgifter, der ikke kan dækkes af lejerens indskud, betalt af den fraflyttede lejer inden eventuelle tab kan kræves erstattet af Ishøj Kommune. Boligorganisationen er forpligtet til uden ugrundet ophold at gennemføre en normal inkassoprocedure omfattende udenretligt inkassopåkrav fra boligafdelingen til debitor, betalingspåkrav efter retsplejelovens kap. 44 a med påfølgende eksekutionsforretning i fogedretten, inden fraflytningssagen afregnes som uerholdelig over for Ishøj Kommune. Inkassoproceduren skal fremmes hurtigst muligt og i øvrigt gennemføres på en økonomisk optimal måde, herunder ved indgåelse af forlig om afdragsvis betaling af lejerens fraflytningsregning. Hvis økonomiske hensyn tilsiger, at boligorganisationen skal aftale en afdragsordning og/eller yde en dekort på fraflytningsregningen, skal en mulig aftale herom med den fraflyttede lejer forlods godkendes af Ishøj Kommune, således at kommunen kan afgøre, om kommunen vil acceptere aftalen eller sagen skal sendes til retlig inkasso eller boligselskabet skal afslutte sin behandling af sagen og afregne den overfor Ishøj Kommune. Ishøj Kommune erstatter boligorganisationen den dekort, som lejereren måtte få på fraflytningsregnin-

gen med samtykke fra Ishøj Kommune. Hvis det må vurderes, at lejeren ikke kan betale gælden til boligorganisationen, eller at omkostningerne til forfølgelse af kravet vil stå i et misforhold til gældens størrelse, bør sagen efter forgæves udenretligt påkrav til debitor og efter forudgående konsultation med Ishøj Kommunes boliganvisning afsluttes og afregnes over for Ishøj Kommune. Boligorganisationen skal konsultere Ishøj Kommunes boliganvisning, inden sagen sendes til inkasso hos advokat eller anden ekstern inkassovirksomhed og inden der iværksættes retlige skridt til inddrivelse af krav mod den fraflyttede lejer, således at Ishøj Kommune kan vurdere, om man vil give afkald på yderligere inkassoskridt. Ishøj Kommune betaler boligorganisationens eksterne udgifter til inkassoprocessen i form af udgifter til advokat eller anden ekstern inkassovirksomhed, retsafgifter og lignende mod dokumentation for de nævnte udgifter.

- 7.2 Leje for ledige boliger, der skal betales af kommunen, opgøres månedsvis bagud og afregnes senest i løbet af den første måned efter kvartalsudløb. Tab på istandsættelsesregninger skal opgøres umiddelbart efter, at det i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt.7.1 er konstateret, at kravet er uerholdeligt, og Ishøj Kommune afregner herefter de fakturerede tab senest i løbet af den første måned efter kvartalsudløb. Afregningen af huslejetab skal være vedhæftet faktura for det huslejetab, Ishøj Kommune skal erstatte. For så vidt angår tab på boligselskabets krav mod lejer på betaling af istandsættelsesarbejder i forbindelse med fraflytningen, skal boligorganisationens afregning være vedhæftet kopi af anvisningen fra Ishøj Kommune, fraflytningsrapporten efter bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 14, kopi af regningerne for de udførte istandsættelsesarbejder, fraflytningsregningen til lejer samt korrespondancen mellem boligorganisationen og lejeren om betaling af fraflytningsregningen og om de inkassoskridt, der i øvrigt er foretaget overfor den fraflyttede lejer. Dokumentationen fremsendes elektronisk pr. e-mail. Krav på istandsættelse af boligen ved fraflytning skal modregnes i beboerindskuddet før eventuelle huslejrestancer.

I afdelingen er der A-ordning med NI-beløb, der ikke nedskrives jf. Socialministeriets skrivelse Foreløbig godkendelse af ansøgning om forsøg med styrkelse af den almene sektors konkurrenceevne gennem etablering af en ny generation af den almene bolig – AlmenBolig+ HSV/J.nr. 2007-2533 af 9. juli 2007 pkt. 9 og Velfærdsministeriets skrivelse af 29. november 2007 Godkendelse af ansøgning om forsøg med styrkelse af

den almene sektors konkurrenceevne gennem etablering af en ny generation af den almene bolig – AlmenBolig+.

Det betyder i praksis, at fraflytter betaler et NI-beløb til den næste beboer. Beløbet fastsættes af boligorganisationen til et krone beløb pr. m<sup>2</sup>. Beløbet nedskrives ikke i boperioden, dvs, uanset hvor længe den pågældende bor i boligen, skal der ved fraflytning ske betaling af NI-beløbet.

NI-beløbet er en pengepligtig ydelse.

Fraflytningsregninger på husleje og istandsættelse af boligen skal være fremsendt til Ishøj Kommune inden udgangen af januar måned i det kalenderår, der følger efter det år, hvori regningerne har kunnet kræves betalt af Ishøj Kommune, jf. bestemmelserne ovenfor i pkt.7.2. Såfremt den nævnte frist for fremsendelse af krav på betaling af fraflytningsregningerne ikke overholdes, bortfalder boligorganisationens krav mod Ishøj Kommune på betaling af de pågældende fraflytningsregninger. Boligorganisationens krav mod Ishøj Kommune forældes i øvrigt efter lovgivningens almindelige regler, jf. Forældelsesloven, lovbekendtgørelse 2015-11-09, nr. 1238.

- 7.3 Når Ishøj Kommune har betalt boligorganisationens huslejetab og tab på regninger til istandsættelse af den fraflyttede bolig, indtræder Ishøj Kommune i boligorganisationens krav mod den fraflyttede lejer.

## **8. Aftalens ikrafttræden og løbetid**

- 8.1 Nærværende aftale træder i kraft den 1. juli 2020

- 8.2 Aftalen løber indtil den 31. december 2023.

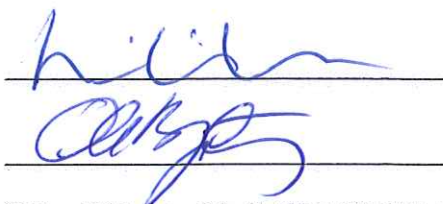
- 8.3 Hvis lovgivningen eller andre forhold af væsentlig betydning for nærværende aftale måtte ændre sig inden den 31. december 2023, kan hver af parterne anmode om en genforhandling af aftalens vilkår.

## **9. Bilag**

Bilag 1. Aftale om fleksibel udlejning af AlmenBolig+ afdelingen Balders have af 1. juli 2020.

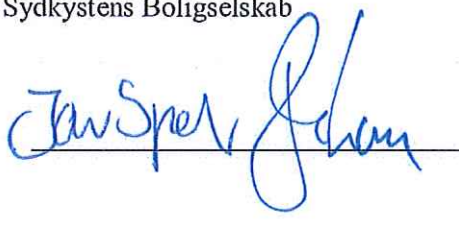
Ishøj, den 29 / 10 2020  
For Ishøj Kommune

København, den 4 / 6 2020  
Sydkystens Boligselskab



---

---

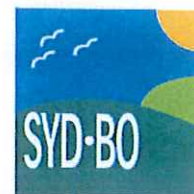


---

---

W:\Sel og udf\51 Sydkystens Boligselskab\0 Selskab\0-1 Udlægning\0-1-2 Arbejdspapirer\20200603 Ishøj K samarbejdsaftale og fleksaftale SYDBO AB+ Balders Have - 2020-2023.docx





## Aftale om fleksibel udlejning mellem Ishøj Kommune og Sydkystens Boligselskab – AlmenBolig+ afdelingen Balders Have

I henhold til § 60, stk. 1 i Lov om almene boliger indgås herved aftale om fleksibel udlejning mellem Ishøj Kommune og Sydbo for udlejning af AlmenBolig+ afdelingen Balders Have.

### Kommunal anvisning

Ishøj Kommune og Sydbo har indgået aftale om at Ishøj Kommune har anvisningsret til 25 % af de ledige boliger jf. almenboliglovens § 59 stk. 2.

### Fleksible kriterier

Alle boliger, der lejes ud til den almindelige venteliste, lejes ud efter følgende kriterier:

1. Børnefamilier med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats
2. Boligsøgende uden hjemmeboende børn med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats
3. Alle boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer over 55 år, med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats. Mindst ét medlem af husstanden skal være i beskæftigelse eller have fast indtægt fra aldersbetings pension.

Kriterierne er ligestillede, og der anvises efter anciennitet på ventelisten.

### Beboerfortrinsret

Jf. udlejningsbekendtgørelsen § 7, 2 pkt. gælder fortrinsretten for hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen.

Oprykning retten respekteres ved udlejninger til disse boliger, således at boligsøgende opnoteret på den interne venteliste i afdelingen kommer forud for boligsøgende på den eksterne venteliste der opfylder de fleksible kriterier.

Hvis boligen ikke bliver udlejet i afdelingen, går hver anden videre til boligsøgende på den interne venteliste for beboere i boligorganisationen/KAB-fællesskabet der opfylder de fleksible kriterier, og hver anden går direkte til boligsøgende på den eksterne venteliste der opfylder de fleksible kriterier

### Uddybning af de fleksible kriterier

Beskæftigelseskravet:

- Den boligsøgende eller dennes ægtefælle/partner har fast arbejde på min. 30 timer om ugen
- Beskæftigelsen skal dokumenteres ved kopi af ansættelseskontrakt og de seneste 3 lønsedler

- For seniorer over 55 år, kan beskæftigelseskravet erstattes af fast indtægt fra aldersbetin- get pension, der muliggør et budget, som kan dække beboerens huslejebetaling, og som dokumenteres ved kopi af pensionsbrev eller lignende. Alder dokumenteres med kopi af kørekort, sygesikringsbevis o.l.

**Børn:**

- Hjemmeboende børn under 23 år

**Erfaring fra vedligeholdelse af bygninger:**

- Er håndværkere
- Tidligere håndværkere
- Gør det selv personer
- Boligejere, der har renoveret og vedligeholdt eget hus

### **Genudlejning**

Ved tilføjelse af afdelingen til den boligsøgendes opnotering, bliver den boligsøgende gjort op- mærksom på de særlige forhold der gør sig gældende i AlmenBolig+ afdelingen.

### **Særlige forhold**

I forbindelse med genudlejning af boligerne bliver de boligsøgende gjort opmærksomme på, at hvis de ikke deltager i den forudsatte renholdelse og vedligeholdelse, får de en skriftlig henven- delse fra boligorganisationen. Boligorganisationen kan om nødvendigt lade arbejdet udføre og rejse krav mod beboeren for udgiften, således at udgiften ikke belaster de øvrige beboere i afde- lingen.

De boligsøgende bliver endvidere gjort opmærksomme på, at de administrative rutiner i afdelin- gen er lagt an på en høj grad af selvforvaltning, ligesom der ikke er lokalt personale ansat i afde- lingen.

### **Ikrafttræden, evaluering, revision og eventuelle justeringer**

Aftalen er gældende fra den 1. juli 2020 til 31. december 2023. Denne aftale erstatter alle tidligere aftaler om udlejning og anvisning til AlmenBolig+ afdelingen Balders Have.

Jf. rammeaftalen er der enighed om, at aftalen evalueres og revideres i forbindelse med den årlige styringsdialog mellem boligselskabet og Ishøj Kommune. På det årlige dialogforum orienteres der om justeringer i organisationsaftalen.

Dato 29/10.2020

Dato 4.6.2020

For Ishøj Kommune

For Sydkystens Boligselskab