



Samarbejdsaftale

Mellem

Ishøj Kommune
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj

og

Sydvestens Boligselskab v/KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V

er der indgået følgende

AFTALE

om kommunal anvisning af almene familieboliger, ~~almene ungdomsboliger og almene ældreboliger.~~

I medfør af almenboliglovens § 59 har parterne aftalt følgende:

1. Aftalens genstand

1.1 Aftalen omfatter Sydvestens Boligselskabs (SYDBO) AlmenBolig+ afdeling ~~Fasanskellet~~ Balders Have på Fasanskellet 3-47 beliggende i Ishøj Kommune.

1.2 ~~Samtlige Hver 4. ledige boliger~~ i afdelingen anvises af Ishøj Kommunes boliganvisning ~~efter de kriterier der er beskrevet i pkt. 3.2 og vedlagte bilag 1, KAB notat af 1. oktober 2014, vedrørende AlmenBolig+.~~

~~1.2.1 Ved førstegangsudlejning af Fasanskellet 3-47 kan SYDBO anviser boligsøgende fra boligorganisationens almindelige venteliste og oprykningventeliste til alle boligerne i afdelingen. Anvisningen foregår efter de kriterier der er beskrevet i bilag 1.~~

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 ~~eller bor i på~~
~~anvisningstidspunktet.~~

- 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 ~~(50 pct. af boligerne).~~
2. Boligsøgende uden hjemmeboende børn, med beskæftigelse og med
ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats
~~(25 pct. af boligerne).~~
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. ~~(25 pct. af boligerne).~~

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 Op til 25 % af de ledige boliger udlejes efter lov om leje af almene boli-
ger § 59. stk. 1. til personer i Ishøj Kommune, der er i akut bolignød,
eventuelt med en støtteskrivelse fra ~~Center for Borger, Økonomi og IT-~~
~~socialecentret, ældre/handicapecentret~~ Center for Voksne og Velfærd eller
~~familiecentret~~ Center for Børn og Forebyggelse i Ishøj Kommune.

- ~~3.4 Familieboliger der udlejes efter lov om leje af almene boliger § 59 stk.~~
~~2, udlejes fortrinsvis til boligsøgende der opfylder kriterierne i pkt. 3.2~~
~~herunder at de har været i arbejde gennem længere tid, samt hvor alle i~~
~~husstanden har et stabilt boligmønster.~~

- ~~3.5 Ungdomsboliger udlejes fortrinsvis til unge under uddannelse, unge~~
~~med almindelig arbejdsindkomst og andre unge med særligt behov.~~

~~3.63.4~~ 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 lignende naturlige grunde, vil flyttemønstret ikke være til hinder for, at boligansøgeren kan opnå en lejlighed. Hvis flytningerne derimod skyldes manglende betaling af boligafgift eller lignende, vil boligansøgeren ikke opfylde forudsætningerne for at få en ny lejlighed.

~~4. Intern flytning inden for SYDBOs afdelinger og tilsluttet fællesventeliste Bolignøglen i medfør af oprykningsventelisten~~

~~4.1 Intern oprykning går forud for den kommunale anvisning efter almenboliglovens § 59.2. Ledige boliger tilbydes boligsøgende i afdelingen der er opnoteret på oprykningsventelisten. Hver fjerde tilbydes til boligsøgende på oprykningsventelisten i SYDBOS øvrige afdelinger og afdelinger tilknyttet Bolignøglen.~~

~~Boligsøgende fra oprykningsventelisten der ikke bor i afdelingen skal opfylde følgende kriterierne i pkt. 3.2~~

~~Ved flytning internt inden for samme boligafdeling efter en oprykningsventeliste bliver der ikke nogen ledig bolig, og de nye lejeaftaler vil derfor ikke være omfattet af Ishøj Kommunes boliganvisning. Denne ret er dog betinget af, at lejerer har beboet de respektive lejligheder i mindst to år eller et år afhængig af, om boligorganisationens interne regler giver denne ret efter forløbet af et eller to år. Ishøj Kommune skal dog godkende indgåelsen af det nye lejemål, såfremt lejerer flytter til et større og/eller dyrere lejemål.~~

~~4.2 Ishøj Kommunes boliganvisning omfatter heller ikke lejemål, der udløses ved, at den fraflyttende lejer benytter sin bytteret efter almenlejelovens § 69. Ishøj Kommune skal også i disse tilfælde godkende indgåelsen af den nye lejeaftale.~~

~~4.3 Ved lejeaftaler, der indgås ved intern flytning inden for samme boligorganisations afdelinger i Ishøj eller ved, at den fraflyttede lejer gør brug af sin bytteret efter almenlejelovens § 69, hæfter Ishøj Kommune ikke i den nye bolig for huslejetab og for lejernes opfyldelse af deres kontraktmæssige forpligtelse til istandsættelse af boligen ved fraflytning.~~

5. Boliggarantibeviser

~~5.1 Boligorganisationen kan udstede boliggarantibeviser til fraflyttede lejere, der giver lejereren ret til inden for 3 år efter flytningen at aktivere boliggarantibeviset og dermed få anvist en ledig bolig på samme måde, som hvis lejereren stadig havde beboet den fraflyttede lejlighed og dermed havde været omfattet af afdelingens interne flytteordning. Boliggarantibeviset giver kun ret til at leje en bolig, der med hensyn til størrelse og pris svarer til den tidligere fraflyttede lejlighed i boligafdelingen. Selv om boligorganisationens udlejning af den ledige bolig sker på grundlag af boliggarantibeviset, skal Ishøj Kommune stadig godkende udlejningen af den pågældende bolig i medfør af almenboliglovens § 61. Udlejningen af boligen må ikke finde sted, før Ishøj Kommune skriftligt har godkendt udlejningen, og Ishøj Kommune skal i den forbindelse have forelagt det boliggarantibevis, der danner grundlag for udlejningen. Såfremt boligorganisationen udlejer en bolig på grundlag af et boliggarantibevis, hæfter Ishøj Kommune ikke for huslejetab og tab ved lejerens manglende opfyldelse af forpligtelserne til istandsættelse af det lejede ved fraflytning af lejermålet.~~

Formateret: Ingen punkttegn eller nummerering

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. Husstande med min. 3 personer, hvoraf min. et medlem er et barn under 18 år, har fortrinsret til familieboligerne med 4 eller flere beboelsesrum. Udlejning af boliger må ikke finde sted før Ishøj Kommune skriftligt har godkendt udlejningen.~~

6.5. Administration af boligudlejningen

~~6.5.1 Boligsøgende henvises af boligorganisationen til Ishøj Kommunes boliganvisning.~~

~~6.5.2 Til opfyldelse af forpligtelserne efter almenboliglovens § 59, stk. 1 sender den almene boligorganisation meddelelse om hver 4. ledige familiebolig og hver 4. ledige ungdomsbolig 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 boliganvis-~~

ningskontor 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.

~~6.3 — For de øvrige ledige boliger udarbejder boligorganisationen straks et orienteringsbrev om ledig bolig til opnoterede på oprykningsventelisten, der opfylder boligorganisationens krav til karenstid. Såfremt boligen ikke kan anvises til en opnoteret fra oprykningsventelisten, informeres Ishøj Kommune som anført under pkt. 6.2.~~

~~6.45.3~~ 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.

~~6.55.4~~ Ishøj Kommune starter boligudlejningen, så snart kommunen har modtaget meddelelse om, at boligen er eller vil blive ledig til udlejning på en given dato. Ishøj Kommune skal fremme udlejningen mest muligt under iagttagelse af fremgangsmåderne i nærværende bestemmelse og i pkt. 6.6 og pkt. 6.8 nedenfor. Ishøj Kommune kontakter uden ugrundet ophold en eller flere boligsøgende og tilbyder lejligheden. Hvis den boligsøgende ønsker at leje den ledige lejlighed, 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.

~~6.65.5~~ 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 lejemaal. Ishøj Kommunes henvendelse skal ske pr. e-mail via ~~boligselskabets sikker-mail til KAB@kab-bolig.dk~~. Boligforeningen besvarer Ishøj Kommunes henvendelse senest tre hverdage efter, at boligforeningen har modtaget henvendelsen.

~~6.75.6~~ Når Ishøj Kommune herefter har anvist en boligsøgende til en ledig lejlighed, 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. ~~Boligorganisationen skal have maksimalt fire hverdage til at udfærdige kontrakt.~~

~~6.85.7~~ Såfremt en lejer, som Ishøj Kommune har anvist til en ledig lejlighed, ikke har ~~returneret en~~ underskrevet lejekontrakten med boligorganisationen inden otte hverdage efter, at Ishøj Kommune har givet boligorganisationen ~~meddelelse om anvisningen har fremsendt kontrakten~~, skal boligorganisationen straks underrette Ishøj Kommune herom, således at Ishøj Kommune kan anvise en ny lejer til det ledige lejemål.

~~7.6.~~ 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. 5.4 ovenfor har meddelt udlejer, at kommunen ikke ønsker at benytte kommunens anvisningsret.~~

~~For boliger anvist af~~ Ishøj Kommune dækker kommunen således følgende:

~~7.16.1~~ Boligafgift for en ledig lejlighed, dog først efter at lejligheden er fraflyttet og klar til indflytning. Boligorganisationen skal administrere fraflytningssagen således, at Ishøj Kommune får mindst en måned til at genudleje lejligheden regnet fra den 1. eller 15. i en måned. ~~Hvis den 1. eller 15. i måneden er en lørdag, søndag eller helligdag regnes fristen fra førstkommande hverdag efter.~~

~~7.2~~ ~~Istandsættelsesudgifter for beboere anvist af Ishøj Kommune, såfremt disse ikke bliver betalt af fraflytter efter påkrav eller dom.~~

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 og 38410@ishoj.dk. Samtidig skal boligorganisationens lokale ejendomskontor telefonisk kontakte Ishøj Kommunes boliganvisning ~~pr. e-mail på boliganvisningen@ishoj.dk og 38410@ishoj.dk~~ for at undersøge, om kommunen ønsker at se boligen, inden istandsættelsen af boligen igangsættes. Hvis disse procedurer for underretning af Ishøj Kommune om istandsættelse ikke bliver overholdt, bortfalder boligorganisationens eventuelle krav på Ishøj Kommune på erstatning af istandsættelsesudgifterne.

8.7. Opgørelse og afregning af huslejetab for ledige boliger og istandsættelsesudgifter der skal erstattes af Ishøj Kommune

8.17.1 Boligorganisationen er forpligtet til at søge ~~tilgodehavende husleje og~~ 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. Inkassosagen-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 boligorganisationens selskabet skal aftale en afdragsordning og/eller ydegive lejeren 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 Kommunesom herefter erstatter boligorganisationens selskabet den dekort, som lejerens måtte har fået på fraflytningsregningen med samtykke fra Ishøj Kommune. Hvis det på forhånd må vurderes, at lejerens 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 bo-

liganvisning 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 ~~inkassobureau eller~~ advokat eller anden ekstern inkassovirksomhed, rets-afgifter og lignende mod dokumentation for de nævnte udgifter.

8.27.2 Huslejetab 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. 8.1 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 huslejerestancer. Hvis den her fastsatte dokumentation for berettigelsen af boligorganisationens krav mod den fraflyttede lejer og for at kravet er blevet søgt inddrevet efter de aftalte retningslinjer ikke præsteres, kan Ishøj Kommune afvise at betale for istandsættelsesregningen og de hermed forbundne udgifter.

8.37.3 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. 8.2. ~~Tidsfristen er fra det tidspunkt hvor fraflytter ikke overholder en aftale om afdrag på gælden eller fraflytningsregningen kan betragtes som uerholdelig jf. pkt. 8.1.~~ 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 fraflytnings-

regninger. ~~Forældelsesfrist følger lovgivningen.~~ Boligorganisationens krav mod Ishøj Kommune forældes i øvrigt efter lovgivningens administrative regler, jf. Forældelsesloven, lovbekendtgørelse 2015-11-09, nr. 1238.

8.47.4 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.

9.8. Aftalens ikrafttræden og løbetid

9.18.1 Nærværende aftale træder i kraft den 1. marts 20~~16~~20

9.28.2 Aftalen løber indtil den 1. marts 20~~20~~.

9.38.3 Hvis lovgivningen eller andre forhold af væsentlig betydning for nærværende aftale måtte ændre sig inden den 1. marts 20~~20~~, kan hver af parterne anmode om en genforhandling af aftalens vilkår.

9. Bilag

Bilag 1. Notat om udlejning af forsøgsboliger i Fasanskellet 3-47, udarbejdet af KAB den 1. oktober 2014.

Ishøj, den ____ / ____ 20142019
For Ishøj Kommune

København, den ____ / ____ 20142019
Sydkystens Boligselskab

~~<http://gobolig/cases/AFD97/AFD-5100/Dokumenter/09-Udlejning/20140926-Ishøj-Kommune-aftale-med-SYDBO-AB-ændelig-aftale.docx>~~