



Samarbejdsaftale

Mellem

Ishøj Kommune

Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj

og

Boligorganisationen

(Indsæt)

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 boliger i afdelingen/afdelingerne (Indsæt) beliggende i Ishøj Kommune.
- 1.2 Samtlige ledige boliger i afdelingen/afdelingerne (Indsæt) anvises af Ishøj Kommunes boliganvisning.

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 afdelingen/afdelingernes (Indsæt) boliger.

3. Kriterier for anvisningen af ledige boliger

3.1 Anvisningen af ledige boliger sker med de aftalte formål for øje på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den boligafdeling, den boligsøgende anvises til.

3.2 Anvisningen sker efter en konkret individuel vurdering. Navnlig følgende kategorier af ansøgere til en ledig bolig kan komme i betragtning:

- Unge over 18 år, der i forbindelse med start på arbejde eller uddannelse ønsker at flytte hjemmefra eller ønsker at flytte tættere på en uddannelsesinstitution i regionen.
- Ansøgere, som ønsker at flytte, for eksempel på grund af jobskifte eller lignende. Ansøgeren og vedkommendes eventuelle ægtefælle eller samlever skal dokumentere erhvervsindtægt for de sidste tre måneder.
- Ansøgere fra Ishøj Kommune, som er kommet i bolignød på grund af skilsmisse, sygdom, hussalg eller lignende begivenheder. Ansøgeren og vedkommendes eventuelle ægtefælle eller samlever skal dokumentere erhvervsindtægt for de sidste tre måneder.
- Ansøgere, hvor bruttoindtægten på ansøger, og hvor medansøger ikke har nogen indtægt, er på minimum 35.000 kr. pr. måned inden for det sidste år.
- Pensionister og andre ældre i Ishøj Kommune, der ønsker at flytte til en mere ældreegnet bolig.
- Pensionister og andre ældre uden for kommunen, der ønsker at flytte tættere på børn i kommunen eller med anden særlig tilknytning til Ishøj Kommune.
- Personer, der allerede bor i en almen bolig i Ishøj Kommune, som modtager overførselsindkomster, og ønsker sig en mindre og/eller billigere lejlighed.

3.3 Op til 25 % af de ledige boliger udlejes 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 Familieboliger udlejes fortrinsvis til personer over 18 år, hvor de voksne i husstanden er i arbejde og har været det 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.
- 3.6 Hvis en boligøgende 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 samme boligorganisations afdelinger i Ishøj Kommune i medfør af oprykningsventeliste og bytteret efter almenlejelovens § 69

- 4.1 Det er aftalt, at Ishøj Kommunes boliganvisning ikke omfatter udlejning, der sker i medfør af en oprykningsventeliste til lejere i boligafdelinger beliggende i Ishøj Kommune. Sådanne lejeaftaler kan derfor indgås af boligorganisationen for så vidt angår hver anden ledige familiebolig jf. udlejningsbekendtgørelsens § 7¹. Denne ret til indflytning efter oprykningsventelisten er dog betinget af, at lejeren har beboet de respektive lejligheder i mindst et år eller to 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 lejeren flytter til et større og/eller dyrere lejemål. Husstande med minimum 3 personer, hvoraf minimum ét medlem er et barn under 18 år, har ved interne flytninger fortrinsret til familieboliger med 4 eller flere beboelsesrum. Udlejning til lejere i boligorganisationens afdelinger i andre kommuner omfattes af Ishøj Kommunes boliganvisning, uanset om de måtte stå på en oprykningsventeliste der omfatter afdelinger i Ishøj Kommune. Endvidere har beboere med erhvervsindtægt (herunder SU-indkomst og pensioner) fortrinsret til alle boliger forud for beboere,

¹ Bekendtgørelse nr. 1360 af 28. november 2018 om udlejning af almene boliger, senest ændret ved bekendtgørelse nr. 519 af 30. april 2019.

der modtager overførselsindkomster. Ishøj Kommunes boligansøgning omfatter heller ikke lejemaal, der udlejes ved, at den fraflyttende lejer benytter sin bytteret efter almenlejelovens § 69. Ishøj Kommune skal også i disse tilfælde godkende indgåelsen af den nye lejeaftale.

- 4.2 Ishøj Kommunes boligansøgning omfatter heller ikke lejemaal, der udlejes 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, indenfor gældende regler, udstede boliggarantibeviser til fraflyttede lejere, der efter flytning giver lejeren ret til at leje en eventuel ledig bolig på samme måde, som hvis lejeren 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. Boliggarantibeviset skal opfylde de i udlejningsbekendtgørelsens § 6, stk. 1 og stk. 2 fastsatte betingelser. Husstande med minimum 3 personer, hvoraf minimum ét medlem er et barn under 18 år, har fortrinsret til familieboliger med 4 eller flere beboelsesrum.
- 5.2 Såfremt boligorganisationen udlejer en bolig på grundlag af et boliggarantibevis, hæfter Ishøj Kommune ikke for huslejetab og tab ved lejeres manglende opfyldelse af forpligtelserne til istandsættelse af det lejede ved fraflytning af lejemalet.

6. Administration af boligudlejningen

- 6.1 Boligsøgende henvises af boligorganisationen til Ishøj Kommunes boliganvisning.
- 6.2 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 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.
- 6.3 For hver anden af de ledige familieboliger, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 7, udarbejder boligorganisationen straks et boligtilbud til ansøgere, som er skrevet op på oprykningsventelisten og opfylder betingelserne for at leje boligen. Boligorganisationen skal straks ved modtagelse af opsigelsen have truffet afgørelse, om den ledige bolig kan overtages efter reglerne om intern flytning, eller skal sendes til anvisning via Ishøj Kommune som nævnt ovenfor under pkt. 6.2 eller i henhold til almenboliglovens § 59, stk. 2.
- 6.4 Boligorganisationen skal på samme måde som bestemt under pkt. 6.2 så hurtigt som muligt sende Ishøj Kommunes boliganvisning meddelelse om andre ledige boliger, der skal anvises af Ishøj Kommune i medfør af den herom indgåede aftale om generel boliganvisning for Ishøj Kommune.
- 6.5 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.

- 6.6 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 ejendomskontor. Ishøj Kommune giver samtidig boligorganisationen meddelelse herom. I påkommende tilfælde gennemfører boligafdelingens ejendomskontor herefter fremvisningen hurtigst muligt.
- 6.7 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 boligselskabernes sikkermail. Boligforeningen besvarer Ishøj Kommunes henvendelse senest tre hverdage efter, at boligforeningen har modtaget henvendelsen.
- 6.8 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 normalt have mindst fem hverdage til at udfærdige kontrakt.
- 6.9 Såfremt en lejer, som Ishøj Kommune har anvist til en ledig lejlighed, 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.

7. Ishøj Kommunes hæftelse

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

Ishøj Kommune dækker således følgende:

- 7.1 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.
- 7.2 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 38410@ishoj.dk og boliganvisningen@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. 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. Opgørelse og afregning af huslejetab for ledige lejligheder og istandsættelsesudgifter der skal erstattes af Ishøj Kommune

- 8.1 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 bo-

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 lejeren måtte få på fraflytningsregningen 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.

- 8.2 Huslejetab opgøres månedsvi 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.

- 8.3 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. 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.
- 8.4 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. Aftalens ikrafttræden og løbetid

- 9.1 Nærværende aftale træder i kraft den x.
- 9.2 Aftalen løber indtil den x.
- 9.3 Hvis lovgivningen eller andre forhold af væsentlig betydning for nærværende kontrakt måtte ændre sig inden den x, kan hver af parterne anmode om en genforhandling af aftalens vilkår.

Ishøj, den ____ / ____ 201x
For Ishøj Kommune

Tåstrup, den ____ / ____ 201x
For boligorganisationen

