

Udlejningsaftale (med fleksibel udlejning)

mellem:

Kalundborg almennyttige Boligselskab

LBF-nr.: 363

og

Kalundborg Kommune

Ikrafttrædelse	Aftalen er gældende med virkning fra den 01.01.2026. Aftalen erstatter alle tidligere aftaler.
Ophør	Aftalen er gældende indtil en eller begge parter opsiger den med 3 måneders varsel til den 1. i måneden. Se dog § 9. Aftalen om at stille hver 4. ledigbleven familiebolig til rådighed afprøves i en periode på to år fra ikrafttrædelse, hvorefter boligselskaberne og Kalundborg Kommune sammen evaluerer samarbejdet.

§ 1

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 familieboliger	Heraf antal boliger omfattet af § 59, stk. 1
001	1501	<u>Klosterparken:</u> Klosterparkvej 15-43, Esb.Snaresvej 17-33, 35-39 og 41-51	229	229
002	1503	<u>Nyvænget:</u> Nørre Alle 95-109	32	32
004	1505	<u>Skydebanevænget:</u> Fr.Andersensvej 6A-6D og 8A-8F, J.Th.Lundbyesvej 2A-2D, Nørre Alle 9A-9F	144	144
006	1506	<u>Sct. Olaiiparken:</u> Klosterparkvej 61-135	276	276
007	1512	<u>Rosenhaven:</u> Klosterparkvej 264-372	54	54
008	1513	<u>Skibbrovænget:</u> Skibbrovænget 1-48, Møllestræde 4A+5+6	69	10

009	1518	<u>Absalonparken:</u> Klosterparkvej 42-154	50	50
013	1519	<u>Cæcilieparken:</u> Cæcilieparken 42-154, 2-8, og 1-59	60	60
014	1508	<u>Kystparken:</u> Kystparken 1-31	56	0
015	1524	<u>Lundevej:</u> Lundevej 2A-2B, 4A-4B, 6A-6B, 8-A-8B	16	0
018	1507	<u>Tornsbjærg</u> <u>Bakketoppen 9-42</u>	30	30
		I alt	1016	885

Evt. bemærkninger:

- Generelt:** Med undtagelse af boligafdelingerne nævnt i denne aftales §§ 2 og 3 omfattes alle øvrige boligafdelinger af fleksibel udlejning efter aftalens § 8.
- Hvis boliger ved anvisning vil blive beboet af mere end 2 personer pr. beboelsesrum, vil den boligsøgende blive afvist.
- Hvis boligsøgende har forfalden gæld til boligorganisationen, er blevet sat ud ved en tidligere lejlighed af et af boligselskabets lejemaal, eller der i øvrigt er en rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den boligsøgende, kan den boligsøgende afvises til en bolig i boligorganisationen. Udlejningsbekendtgørelsens kapitel 5 er dækkende for de situationer, hvor afvisning kan ske.
- 008 - 1513: De 10 boliger er alle afdelingens 1-vær lejligheder.
De resterende 59 boliger er omfattet af § 60, stk. 1 - se udlejningsaftalens 8.
- 014 - 1508: 34 boliger er omfattet af § 60, stk. 1 - se udlejningsaftalens § 8. De resterende ledige boliger udlejes efter venteliste.
- 015 - 1524: 4 boliger i stuen (Lundevej 6A st., 6B st., 8A st., 8B st.) er omfattet af § 59, stk. 2 - se udlejningsaftalens § 2.
12 boliger (Lundevej 2A, 2B, 4A, 4B, 6A 01, 6A 02, 6 B 01., 6 B 02, 8 A 01, 8 A 02, 8 B 01 og 8 B 02) udlejes efter boligselskabets venteliste/fleksibel udlejning.

§ 2

I henhold til § 59, stk. 2 i Lov om almene boliger indgås herved frivillig aftale om at stille følgende boliger til rådighed for påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Aftalen gælder følgende afdelinger:

LBF-afd.nr.	Afd. nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal familieboliger	Heraf antal boliger omfattet af § 59, stk. 2
015	1524	<u>Lundevej:</u> Lundevej 2A-2B, 4A-4B, 6A-6B, 8-A-8B	16	4

		I alt	16	4
--	--	-------	----	---

Evt. bemærkninger:

15 – 1524: De 4 boliger er alle beliggende i stueetagen.
 De 4 boliger er Lundevej 6A st., 6B st., 8A st., 8B st. - Boligerne er ældrevenlige, og der er elevator i ejendommen.
 Boligerne visiteres fra Sundhed og Myndighed. Øvrige boliger udlejes efter boligorganisationens venteliste.

§ 3

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 ældreboliger	Heraf antal boliger omfattet af § 54,
013	1519	<u>Cæcilieparken:</u> Cæcilieparken 44-50	4	4
017	1525	Jernholtparken. Røsnæsvej 69 B-C	55	55
		I alt	59	59

Evt. bemærkninger:

013 – 1519: Boligerne visiteres fra Voksenspecialenheden.
 017 – 1525: Boligerne visiteres fra Sundhed og Myndighed.

§ 4

Boligorganisationen anviser 100 % til sine ungdomsboliger. Hvis boligorganisationen ikke ejer ungdomsboliger, ses bort fra denne bestemmelse.

Dette omfatter 4 boliger i afdeling 1519, Cæcilieparken nr. 2, 4, 6 og 8 samt 4 boliger i afdeling 1518, Absalonparken nr. 108, 110, 152 og 154.

Boligerne udlejes efter venteliste og gældende oprykningsregler for ungdomsboliger. For lejere af ungdomsboliger, kan der ikke opnås fortrinsret til almene familieboliger.

§ 5

Meddelelsen om ledige boliger til kommunens anvisning i.h.t. §§ 1, 2 og 3 sker skriftlig fra boligorganisationen til den enhed, som har anvisningsretten.

Med henvisning til §§ 1 og 2 i nærværende aftale, forpligter Kalundborg Kommune sig til at betale den fastsatte husleje fra det tidspunkt, hvor lejemålet er til rådighed for kommunen, og indtil boligen er genudlejet.

Hvis kommunen ikke ønsker at benytte sin anvisningsret over et lejemål, som er stillet til rådighed, men ikke udlejet, giver kommunen skriftlig besked herom til boligorganisationen, og kommunen skal herefter ikke betale lejen (boligafgiften) ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

§ 6

Med henvisning til §§ 1 og 2 i nærværende aftale, garanterer Kalundborg 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 (vanrøgt, hærverk og lignende).

Hvis boligorganisationen konstaterer, at den anviste lejer udøver en adfærd, herunder hærverk 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.

Hvis 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 eller inkassofirma valgt af boligorganisationen.

Omkostninger forbundet med inddrivelse er omfattet af den stillede garanti og afholdes således af kommunen. Lejerestancer, påkravsgebyr, omkostninger til effektiv udsættelse som følge af betalingsmisligholdelse m.v. er ikke omfattet af garantien.

Boligorganisationen er i forbindelse med en fraflytning 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 frmskynde opsigelses- og ophævelsessager bedst muligt.

Omfatter retsforfølgning såvel istandsættelsesudgifter som andre krav, herunder lejerestancer, deles omkostningerne forbundet med retsforfølgning forholdsmæssigt i forhold til de respektive krav.

§ 7

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

Anvisning efter fleksibel udlejning

§ 8

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

LBF-afd.nr.	Afd. nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal familieboliger	Fleksibel udlejning – kriterier i prioriteret rækkefølge
001	1501	<u>Klosterparken:</u> Klosterparkvej 15-43, Esb.Snaresvej 17-33, 35-39 og 41-51	229	1-2-3-4
002	1503	<u>Nyvænget:</u> Nørre Alle 95-109	32	1-2-3-4
004	1505	<u>Skydebanevænget:</u> Fr.Andersensvej 6A-6D og 8A-8F, J.Th.Lundbyesvej 2A-2D,	144	1-2-3-4-6

		Nørre Alle 9A-9F		
006	1506	<u>Sct. Olaiiparken:</u> Klosterparkvej 61-135	276	1-2-3-4
007	1512	<u>Rosenhaven:</u> Klosterparkvej 264-372	54	1-2-3-4
008	1513	<u>Skibbrovænget:</u> Skibbrovænget 1-48, Møllestræde 4A+5+6	69	1-2-3-5
009	1518	<u>Absalonparken:</u> Klosterparkvej 42-154	50	1-2-3-4
013	1519	<u>Cæcilieparken:</u> Cæcilieparken 42-154, 2-8, og 1-59	60	1-2-3-4
014	1508	<u>Kystparken:</u> Kystparken 1-31	56	1-2-3-4
015	1524	<u>Lundevej</u> Lundevej 2A-2B, 4A-4B, 6A-6B, 8-A-8B	16	5-4
018	1507	<u>Tornsbjærg</u> <u>Bakketoppen 9-42</u>	30	5-1-2-3
		<u>I alt</u>	1016	

• *Kriterier og fordeling af boliger:*

- 50% af de almene familieboliger tildeles boligselskabets egne interne og eksterne ventelister
 - 25% af de almene familieboliger tilbydes først til kommunal anvisning (hver 4. ledige bolig)
 - 25% af de almene familieboliger tilbydes først til ansøgere efter de fleksible kriterier i prioriteret rækkefølge:
- Fortrinsret for personer, der er optaget på en uddannelse med uddannelsessted i Kalundborg Kommune, eller er i uddannelsesforløb i lokale virksomheder i Kalundborg Kommune, men som bor i en anden kommune.
 - Fortrinsret for personer, der har arbejde i en virksomhed i Kalundborg Kommune, i minimum 30 timer pr. uge, men bor i en anden kommune (pendlere). Herunder dimittender der efter afslutning på en uddannelse, har fået arbejde i en virksomhed i Kalundborg Kommune, men som ikke kan blive boende i en studiebolig.
 - Fortrinsret for personer, der har arbejde i en virksomhed i Kalundborg Kommune, i minimum 30 timer pr. uge, og som er tilflyttet Kalundborg Kommune indenfor de seneste 6 måneder.
 - Fortrinsret til par eller enlige over 40 år bosiddende i kommunen, som har behov for mindre plads.
 - Fortrinsret til personer over 55 år og derudover uden hjemmeboende børn. Hvis ikke ansøgere på ventelisten opfylder alderskriteriet, kan ansøgere ned til 45 år anvises.
 - Fortrinsret for børnefamilier, for alle ledige boliger på 4 rum og opefter.

- *Formål med den fleksible udlejning efter § 8*
At sikre en stabil og ressourcestærk beboersammensætning.

• *Dokumentationskrav for ansøger:*

- ad 1: Dokumentation for uddannelsessted og ansættelsesforhold.
ad 2: Dokumentation for ansættelsesforhold og bopæl.

- ad 3: Dokumentation for ansættelsesforhold og bopæl indenfor de seneste 7 måneder.
- ad 4: Dokumentation for alder og bopæl.
- ad 5: Dokumentation for alder.

Hvis der ikke er boligsøgende, som opfylder nærværende betingelser om fleksibel udlejning udlejes boligen efter boligorganisationens venteliste.

§ 9

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 kommunalbestyrelsen og boligorganisationen enige, kan aftalen tages til revision inden udløbet af 4-års-perioden jf. § 60, stk. 2.

§ 10

Nærværende udlejningsaftale vil blive offentliggjort på boligorganisationens og kommunens hjemmesider.

Nærværende udlejningsaftale godkendes af:

For Kalundborg almennyttige Boligselskab

Dato: 16/12 - 2025



Formand Richard Poulsen

For Kalundborg Kommune

Dato: 10/12 - 2025



Økonomichef Pernille Bruun-Guassora