

Udlejningsaftale *med fleksibel udlejning*

mellem:

Fællesorganisationens Boligforening

LBF-nr.: 0318

og

Kalundborg Kommune

Ikkrafttrædelse	Aftalen er gældende med virkning fra den 01.05.2026 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
10801	108	<u>Afdeling 108:</u> Nyvangsvej 9-13, 10-16 og 24-26 Nørre Alle 33-43, Fr. Andersensvej 18-26	119	119
10901	109	<u>Afdeling 109:</u> Skibbrogade 27, Bag Slotsgraven 1-1A, Nørre Alle 45-61, Nyvangsvej 28-32, Lupinvej 1-15, Fr. Andersensvej 61-65	188	188
11601	116	<u>Afdeling 116:</u> Nørre Alle 4-18 og 64-74, Hasselvej 2-8, Blegdammen 20-22, Kastanievej 3-9, Klosterparkvej 156-262 (Bærhaven)	78	78
10101	101	<u>Afdeling 101, De første huse: (Gl. afd. 17+21)</u> Slotsgade 1/Bag Slotsgraven 10-12 og Adelgade 30 A og B Stationsvej 12-14, Slagelsevej 12-14, Adelgade 32-42	35	27
11401	114	<u>Afdeling 114:</u> Nyvangsvej 15-25 og 27-35, Fr. Andersensvej 51-59	116	116
12301	123	<u>Seniorbofællesskab:</u> Klosterengen 1-30	20	0
		I alt	556	528

Evt. bemærkninger:

10101 – 101: 8 familieboliger beliggende Adelgade 32-42 udlejes kun efter boligorganisationens egen venteliste.
 12301 – 123: Seniorbofællesskab har særskilt aftale, og er ikke omfattet af nærværende udlejningsaftale.

Se endvidere § 8 om fleksibel udlejning.

§ 2

I henhold til § 59, stk. 2 i Lov om almene boliger indgås herved frivillig aftale om at stille 100% af familieboligerne 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

Evt. bemærkninger:

Der indgås ingen aftale efter § 59, stk. 2.

§ 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,
10101	101	<u>Afd. 101, De første huse: (Gl. afd. 21)</u> Elmevænget 1-19 og Stationsvej 2-8	18	18
12201	122	<u>Afd. 122: (Gl. afd. 22+25)</u> Nyvangsparken (1), Frederik Andersensvej 35 A-D Nyvangsparken (2), Fr. Andersensvej 31 E-H	66	66
		I alt	84	84

Evt. bemærkninger:

10101 – 101: Boligerne visiteres fra Sundhed og Myndighed.
 12201 – 122: Boligerne visiteres fra Sundhed og Myndighed.

§ 4

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

§ 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, hærværk og lignende).

Såfremt boligorganisationen konstaterer, at den anviste lejer udøver en adfærd, herunder hærværk 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.

Såfremt 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 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 fremskynde 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-afdel.nr.	Afd. nr.	Afdelingens navn	Afdelingens samlede antal familieboliger	Heraf antal boliger omfattet af § 60, stk. 1
10801	108	<u>Afdeling 108:</u> Nyvangsvej 9-13, 10-16 og 24-26 Nørre Alle 33-43, Fr. Andersensvej 18-26	119	119
10901	109	<u>Afdeling 109:</u> Skibbrogade 27, Bag Slotsgraven 1-1A, Nørre Alle 45-61, Nyvangsvej 28-32, Lupinvej 1-15, Fr. Andersensvej 61-65	188	188
11601	116	<u>Afdeling 116:</u> Klosterparkvej 156-262 (Børhaven)	78	54
10101	101	<u>Afdeling 101, De første huse: (Gl. afd. 17+21)</u> Slotsgade 1/Bag Slotsgraven 10-12 og Adelgade 30 A og B Stationsvej 12-14, Slagelsevej 12-14, Adelgade 32-42	35	35
11401	114	<u>Afdeling 114:</u> Nyvangsvej 15-25 og 27-35, Fr. Andersensvej 51-59	116	116
		I alt	536	512

Evt. bemærkninger:

11601 – 116: Afdelingens 24 boliger på Nørre alle 4-18 og 64-74, Hasselvej 2-8, Blegdammen 20-22, Kastanievej 3-9 er ikke omhandlet af den fleksible udlejning, men udlejes kun efter almindelig venteliste.

- 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.

- 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.

Såfremt 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 Fællesorganisationens Boligforening

Dato: 13/5 - 2026

Direktør Flemming Stenhøj Andersen

For Kalundborg Kommune

Dato 13/5 - 2026

Økonomichef Pernille Bruun-Guassora