

# Samarbejdsaftale mellem boligorganisationer i Varde Kommune og Varde Kommune

## Det overordnede formål:

Der udformes en samarbejdsaftale mellem boligorganisationer i Varde Kommune og Varde Kommune med fokus på implementeringen af hjemløserenformen og Housing First modellen.

Målet er at sikre, at personer i en situation med hjemløshed får adgang til egen bolig som første skridt, efterfulgt af tilbud om bostøtte og generel støtte til at kunne opretholde sit hjem. Borgerens behov og selvbestemmelse danner ramme for den støtte, som den fagprofessionelle skal samarbejde med borgeren om for at styrke borgerens samlede livssituation. Fokus kan være på en eller flere af følgende dimensioner; bolig, økonomi, socialt netværk, daglige aktiviteter, fysisk og psykisk helbred, håndtering af brug af rusmidler, uddannelse og arbejde. Støtten leveres efter specialiserede støttemetoder. Denne tilgang sikrer en stabil og tryk bolig for borgere i denne målgruppe, hvilket er afgørende for at skabe en positiv forandring i deres liv.

Kommunen er opmærksom på at ikke alle boligorganisationer i øjeblikket har tilgængelige lejligheder, der er økonomisk tilgængelige for borgerne. Derfor håber kommunen, at alle boligorganisationer vil være villige til at samarbejde omkring problematikken omkring at skaffe boliger til borgere i hjemløshed.

Samarbejdsaftalen har således til formål at sikre, at borger i hjemløshed med et akut og påtrængende boligbehov kan få anvist en almen bolig.

Varde Kommune kan yde støtte til borgere, som er blevet anvist en bolig, hvis der er behov herfor.

## Omfang

Aftalen indgås i medfør af almenboliglovens § 59, stk. 2. og stk. 3.

Det aftales, at Varde Kommunes anvisningsbehov til borgere i målgruppen søges tilgodeset snarest muligt, når dette opstår ved, at boligorganisationen stiller den førstkommende ledige egnede bolig til rådighed for Varde Kommune.

Aftalen omfatter alle boligorganisationernes nuværende og kommende beboelseslejemål i kommunen med undtagelse af almene ældreboliger.

Varde Kommune kan dog som vanligt anvise til almene ældreboliger i det omfang, at det er foreneligt med ældreboligernes egentlige formål og regler samt beboerne i ældreboliger.

Da borgere i hjemløshed ofte modtager en lav ydelse, omfatter aftalen som udgangspunkt 1-2-værelses lejligheder med en husleje omkring 4.000 kr. eksklusiv forbrug.

Er det ikke muligt for boligorganisation at stille en sådan lejlighed til rådighed for kommunen overvejes det, om der i stedet kan findes en bolig med højere husleje, som kan udlejes til borger som udslusningsbolig, jf. almenboligloven § 63. Se hertil punktet nedenfor vedrørende udlejning på udslusningsvilkår.

## Kriterier for anvisning

Anvisningen sker på baggrund af en vurdering af den pågældende borgers boligbehov og de øvrige kriterier for anvisning af en almen bolig. Der skal ved boligplacering tages højde for, hvorvidt borgeren passer ind i boligområdets beboersammensætning.

Boligforeningen kan dog afvise den boligsøgende i henhold til bestemmelserne herom i bekendtgørelse om udlejning af almene boliger kapitel 5.

### **Fremgangsmåde**

Varde Kommune indkalder boligorganisationerne til et kort virtuelt møde, når der er behov for at finde en bolig til en eller flere borgere. På mødet fremsætter Varde Kommune det boligbehov de har, hvorefter den bedste boligsituation drøftes og afklares.

Efter mødet fremsender Varde Kommune navn på den pågældende borger til boligorganisationen, som udfærdiger en kontrakt, der sendes retur til Varde Kommune, der sikre at borger modtager kontrakten.

Ved behov aftaler Varde Kommune fremvisning af bolig med boligorganisation. Varde Kommune sørger for tilbagemelding til boligorganisation ift. om der takkes ja/nej til bolig. Varde Kommune hjælper borgeren med at søge relevante ydelser.

### **Garanti for leletab**

Varde Kommune hæfter for lejen for den anviste bolig fra det tidspunkt, hvor den bliver stillet til rådighed for Varde Kommune. Varde Kommune hæfter dog alene for huslejen, indtil boligen ved den sædvanlige opsigelse kunne være opsagt. Boligorganisation har pligt til at søge boligen genudlejet hurtigst muligt. Borgeren hæfter selv for huslejen fra indflytning i henhold til lejekontrakten, når lejekontrakten er underskrevet af borger. Kommunen er behjælpelig med at administrere borgers økonomi, såfremt borgeren samtykker hertil, og borgeren modtager ydelse fra varde kommune.

### **Garanti for istandsættelsesomkostninger ved borgers fraflytning**

Varde Kommune garanterer for opfyldelsen af de af kommunen anviste lejes forpligtelser overfor boligorganisationerne til istandsættelse herunder misvedligeholdelse af den anviste bolig ved borgers fraflytning, jf. almenboliglovens § 59, stk. 2. Garantien gælder for det pågældende anviste lejemål.

I tilfælde, hvor en lejer, som kommunen har anvist, fraflytter lejligheden uden at betale istandsættelsesudgifterne, iværksætter boligorganisationen sædvanlig rykningsprocedure overfor lejeren. Betaler lejeren fortsat ikke de påhvilende udgifter til istandsættelse, udløses kommunens garantiforpligtelse samtidig med, at kommunen overtager boligorganisationens krav mod lejeren. Efter det afholdte fraflytningssyn fremsender boligorganisationen billedokumentation og synsrapport til Varde Kommune.

### **Udlejning på udslusningsvilkår:**

I medfør af almenboliglovens § 63 stk. 1 og 3 kan boligforeningen og kommunalbestyrelsen aftale, at den anviste bolig skal lejes ud til borger på udslusningsvilkår i henhold til almenlejeloven § 4, stk. 3.

Følgende bestemmelser i almenlejeloven kan i den forbindelse fraviges i lejekontrakten:

- §§ 39 og 40 (lejers ret til at udføre forbedringer), bestemmelserne i kapitel 12 (brugsrettens overgang til andre), § 79, stk. 2 (lejerens brug af det lejede), og §§ 85 (udlejers opsigelsesgrunde) og 88 (opsigelsesvarslet)
- Det kan herunder aftales, at udlejer efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan opsiges lejeren med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeren får stillet en bolig til rådighed i en boform omfattet af lov om social service.
- Det kan endvidere aftales, at lejemålet ikke kan forbedres efter lejerens ønske, jf. § 37 b

Såfremt dette aftales, udarbejder boligforeningen en lejekontrakt indeholdende de aftalte fravigelser (udslusningsvilkår) og fremsender denne til borger.

Det skal fremgå af lejekontrakten, hvor længe de aftalte fravigelser er gældende inden for en periode på højst 2 år fra lejeforholdets begyndelse. Dog kan perioden forlænges med op til 3 år ved lejemålet indgåelse eller i løbet af lejeperioden.

Ovenfor nævnte punkter vedrørende garanti for lejetab og garanti for istandsættelsesomkostningerne herunder misvedligholdelse finder tilsvarende anvendelse, når udlejningen sker på udslningsvilkår, jf. almenboliglovens § 63, stk. 4.

Varde Kommune refunderer lejeren en del af huslejen, når udlejningen sker på udslningsvilkår, jf. servicelovens § 163 a. Lejeren betaler den fulde husleje til boligorganisationen.

### **Periode**

Aftalen er gældende i perioden fra den 1. januar 2024 til den 31. december 2026, hvor bestemmelserne kan tages op til revision. Aftalen kan opsiges af begge parter med 6 måneders varsel.

### **Evaluering**

Aftalen kan drøftes årligt, hvor boligorganisationerne mødes med forvaltningen ved Varde Kommune, hvis der er behov for justeringer.

Aftalen træder i kraft d. 1. januar 2024. - Aftalen evalueres midtvejs senest ved udgangen af 2024. - Aftalen evalueres endeligt ved udgangen af 2025.

Varde Bolig Administration  
Herunder tilhørende administrerende  
organisationer  
den 15.04 2024

v/ Direktør Heidi Nielsen

Varde Kommune den

v/ Socialchef Lilian Lyngholm Bertelsen



Bolig Syd Vest den

v/Charlotte Snedker Poulsen



Arbejdernes Andels-Boligforening den

v/Michael Kornager

15/4 2024



Alfabo den

v/Bent Jacobsen

16/4-2024



Boligselskabet Filsø den

v/John Jacobsen

23/04-2024



**Retsgrundlag:**

Lovbekendtgørelse 2021-09-27 nr. 1877 om almene boliger m.v. (almenboligloven) §§ 59, stk. 2 og stk. 3 og § 63

Lovbekendtgørelse 2019-09-04 nr. 928 om leje af almene boliger § 4, stk. 3

Lovbekendtgørelse 2023-08-16 nr. 1089 om social service (serviceloven) § 163 a

Bekendtgørelse 2018-11-28 nr. 1360 om udlejning af almene boliger m.v. Kapitel 5. Afvisning

