

Samarbejdsaftale mellem Faaborg-Midtfyn Kommune og almene boligorganisationer.

Denne boligaftale er indgået mellem:

Boligforeningen Faaborg-Midtfyn
Faaborg Boligforening
Domea Faaborg-Midtfyn Ældreboligselskab
FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab
Boligforeningen Kristiansdal
Boligselskabet Fyn
Civica

og

Faaborg-Midtfyn Kommune
Tinghøj Allé 2
5750 Ringe

Aftalens baggrund og formål

Aftalens overordnede formål er at sikre en fælles tilgang til kommunal boligsocial anvisning, således at hensynet til at sikre kommunen adgang til at udføre boligsocial anvisning sker i balance med hensynet til at fastholde sociale bæredygtige boligområder i kommunen.

Aftalen præciserer rammerne for den boligsociale anvisning af almene familie- og ungdomsboliger i kommunen jf. almenboliglovens §§ 59 stk.1-3. Det forventes at aftalen kan medvirke til at nedbringe antallet af hjemløse i Faaborg-Midtfyn Kommune og forebygge at flere bliver hjemløse.¹

Aftalen fastlægger desuden rammerne for samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne i den kommunale anvisningsproces og for den boligsociale opfølgning på anviste borgere efter indflytning og i forhold til socialt udsatte beboere i øvrigt, herunder om forebyggende indsatser.

¹ Ved Hjemløsetællingen i 2019 havde kommunen 74 hjemløse. Ny tælling foretages i uge 6 i 2022 og forventes offentliggjort i efteråret 2022.

Behovet for aftalen udspringer af:

1. Kommunens behov for og forpligtigelse til at anvise borgere i kommunen i henhold til § 59 i almenboligloven, herunder hjemløse og udsatte
2. Behovet for kommunal boligsocial støtte både ift. anviste borgere og som forebyggende indsats ift. sårbare beboere
3. Kommunens og boligorganisationernes behov for at sikre blandede boligområder, herunder en spredning af sårbare kommunalt anviste beboere
4. Behovet for i fællesskab at sikre en god inklusion af sårbare borgere i forbindelse med deres anvisning til almene familie- og ungdomsboliger.

Rammer for den boligsociale anvisning til almene familie- og ungdomsboliger

I almenboliglovens § 59, stk. 2. er det fastsat, at boligorganisationerne kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Boligorganisationerne og kommunen vil i fællesskab afveje behovet for anvisning med behovet for en blandet beboersammensætning i de enkelte boligafdelinger. Denne afvejning finder sted på BoligDialogforum, hvor områdernes udvikling og aktuelle beboersammensætning drøftes som fast punkt.

Der er i aftalen lagt vægt på, at kommunen ikke får anvisning til flere boliger end kommunen aktuelt har behov for, og at boligorganisationerne kun stiller de boliger til rådighed, de vurderer, er hensigtsmæssige ud fra beboersammensætning og antallet af ledige boliger.

Anvisningsadgang

Boligorganisationerne stiller boliger til rådighed forholdsmæssigt efter deres antal af boliger i Faaborg-Midtfyn Kommune, samt i forhold til andelen af fraflytninger i en given boligafdeling, i et omfang op til hver 4. ledige bolig i den enkelte boligafdeling.

De samlede antal boligsociale anvisninger monitoreres af kommunen, og drøftes på halvårslige opfølgingsmøder i Boligdialogforum mellem kommunen og boligorganisationerne, hvor samarbejdet i øvrigt drøftes.

Kriterier for boligsocial anvisning

På baggrund af indeværende aftale opretter kommunen en kommunal boligsocial anvisning til varetagelse af visitationen til boligsocial anvisning.

Borgere, som ikke selv er i stand til at søge en bolig på grund af psykiske, sociale eller misbrugsmæssige udfordringer kan støttes af kommunen til at få og fastholde en bolig via den boligsociale anvisning.

Følgende målgrupper kan søge om kommunal boligsocial anvisning i Faaborg-Midtfyn Kommune:

Husvilde/Hjemløse

- Familier og enlige, der er husvilde/hjemløse eller som inden for kommende måned vil miste deres bolig i Faaborg- Midtfyn Kommune
- Borgere i Faaborg-Midtfyn Kommune, der i henhold til lov om social service § 80 er indkvarteret på hotel/pension som led i kommunens huslyforpligtelse.
- Borgere fra Faaborg-Midtfyn Kommune, der har ophold på §110 boformer (herberg/forsorgshjem).
- Borgere fra Faaborg-Midtfyn Kommune uden bolig der har ophold på § 109 boformer (krisecenter).

Det er som udgangspunkt kun borgere, der har mistet egen bolig beliggende i Faaborg-Midtfyn Kommune, der har adgang til at få anvist en bolig via den kommunale boligsociale anvisning.

Særlige tilfælde

Ud over hovedmålgrupperne for boligsocial anvisning, som er beskrevet ovenfor, kan kommunen i særligt enkeltstående tilfælde på baggrund af en begrundet ansøgning give borgere udenfor hovedmålgrupperne adgang til kommunal boligsocial anvisning.

Individuel vurdering som grundlag for anvisning og støtte

Hvorvidt den enkelte borger kan komme i betragtning til at få hjælp til at få anvist en bolig gennem den boligsociale anvisning vil altid bero på en individuel vurdering.

Faaborg-Midtfyn Kommune arbejder med en rehabiliterende tilgang, hvorfor borgerne altid tilskyndes til at søge løsninger på deres boligproblemer, hvis det vurderes at borgerne har ressourcerne til dette.

Måden en borger opnår en bolig på, er dog ikke afgørende for, om borgeren efterfølgende tildeles opsøgende støtte i boligen.

Kriterier for at et boligområdes fritages for boligsocial anvisning

Det vil til enhver tid være boligorganisationens vurdering, hvilke boliger de vil tilbyde kommunen til boligsocial anvisning ud fra en samlet vurdering af det givne boligområdes beboersammensætning m.m.

Boligafdelinger kan fritages helt for kommunal boligsocial anvisning efter drøftelse på Boligdialogforum. Fritagelser kan være begrundet i de boligsociale nøgletal for området, på udviklingen i disse nøgletal eller på konkrete problemstillinger i området.

Anvisningsprocedure

For at understøtte målet om at opnå en balanceret beboersammensætning i afdelingerne er der aftalt følgende anvisningsprocedure:

- Faaborg-Midtfyn Kommune henvender sig løbende til alle boligorganisationerne, når de har en borger med behov for boligsocial anvisning i henhold til § 59, stk. 1-3. Henvendelserne indeholder oplysninger om husstandens størrelse og betalingsevne og om der er særlige behov ift. fx boligens tilgængelighed, beliggenhed, antal værelser m.m. Henvendelserne indeholder ikke oplysninger, der betyder at den enkelte husstand kan identificeres. Kommunen sikrer sig forinden, at der er lagt et budget, der dokumenterer den angivne betalingsevne.
- Når der tilføjes en ny husstand til listen over husstande med behov for at få anvist en bolig af kommunen, fremsendes den samlede anonymiserede liste samtidig, således at boligorganisationerne løbende har en oversigt over kommunens behov.
- Den boligorganisation, der først får en ledig bolig, som matcher behovene for én eller flere af de husstande, som er visiteret til boligsocial anvisning, sender et tilbud på pågældende bolig tilbage til kommunen. Indenfor 5 hverdage tager kommunen stilling til, om kommunen ønsker at forsøge at anvise til boligen. Alt efter hvornår boligen fraflyttes af tidligere lejer, sikrer kommunen at den anviste husstand er klar til at underskrive lejekontrakt i tide før indflytningsdatoen, jf. bilag 1 om frister for anvisning.
- Hvis kommunen ønsker at gøre brug af boligtilbuddet, sendes en opdateret liste over kommunernes behov for anvisning til samtlige boligorganisationer.
- Kommunen respekterer, hvis den konkrete lejer afvises, fordi den pågældende i forvejen har gæld til den konkrete boligorganisation, hvortil anvisningen er sket, eller hvis der er andre konkrete begrundelser for, at boligorganisationen har grundlag for at afvise den pågældende fra boligen. I det tilfælde at boligforeningen afviser borgere hæfter kommunen ikke for tomgangsleje
- Kommunen er i perioden, fra lejemålet tilbydes kommunen til den anviste lejers indflytning, forpligtet til at tilbyde støtte til at søge indskudslån samt tilbyde understøttelse af at såvel indskud som den første måneds husleje og efterfølgende månedlige husleje bliver indbetalt til tiden og at lejekontrakt forinden underskrives. Kommunen hæfter ikke for lejen ud over, hvad der fremgår af almenboligloven.
- Ligeledes kan boligorganisationer også henvende sig til én af kommunens kontaktpersoner, såfremt boligorganisationen har en ledig bolig, der menes at kunne være relevant for ovenstående målgrupper. I dette tilfælde aftales det mellem kommunen og boligorganisationen om eventuelle relevante konkrete borgere skal anvises gennem den boligsociale anvisning eller om borgerne selv skal søge boligen på lige fod med andre boligsøgende. Kommunen tilstræber altid at svare hurtigst muligt. I de tilfælde at kommunen ikke har givet tilsagn indenfor 5 dage skal det betragtes som et nej til boligtilbuddet.

Automatisk opfølgning ved kommunal boligsocial anvisning

Når en borger anvises en bolig via den kommunale boligsociale anvisning, indgår borgeren samtidig en aftale med kommunen om opfølgning. Omfanget af opfølgningen vil

bero på en individuel vurdering af den enkeltes behov og skal sikre en god overgang til egen bolig såvel for borgeren, som for boligorganisationen. Kommunen kan efter behov bede borgeren skrive under på et samtykke om dialog med boligorganisationen.

Kommunen tilbyder støtte til, at de anviste lejere, der har behov for indskudslån, underskriver lånedokument i forbindelse med underskrift på lejekontrakten og sender kopi af dette til den relevante boligorganisation. Boligorganisationen kan ikke udlevere nøgler, så indflytning kan ske, før lånedokumentet er underskrevet. Borgeren skal selv udlevere det.

Økonomisk garantiforpligtigelse og tomgangsleje

Ifølge gældende lovgivning har kommunen pligt til at dække udgifterne i nedenstående tilfælde:

Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker. De konkrete frister er aftalt i bilag 1. Krav om tomgangsleje indsendes til ForebygHjemloes@fmk.dk, for at sikre én indgang for henvendelse, men kommunen udleverer kontaktoplysninger på relevante medarbejdere, således at der fx kan tages telefonisk kontakt ved afklarings spørgsmål.

- Når en borger har fået anvist en almen familie- eller ungdomsbolig som led i den boligsociale anvisning, har kommunen pligt til at betale for eventuel tomgangsleje i den almindelige opsigelsesperiode (dvs. i op til 3 måneder), hvis den anviste borger springer fra, før aftalen er underskrevet, og kommunen ikke kan anvise en anden lejer til boligens ledighedsdato.

Kommunen garanterer for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Kommunen vil for så vidt angår nye indflytninger blive inviteret til både ind- og fraflytningssyn. For borgere, som er anvist inden denne aftales ikrafttræden, inviteres kommunen alene til fraflytningssyn, da invitation til indflytningssyn ikke tidligere har været et krav. Omfanget af kravet dokumenteres ved indsendelse af ind- og fraflytningsrapport og minimum 1 rykker for istandsættelsesbeløbet sendt til lejer. I tilfælde, hvor lejer er registreret på ukendt adresse, stilles der aktuelt ikke krav om fremsendelse af rykkere. Dette vil dog blive stillet, når boligorganisationerne som forventet (formentlig i løbet af 2022) får adgang til at fremsende rykkere som digital post. Invitation til kommunens deltagelse i ind- og fraflytningssyn indsendes til ForebygHjemloes@fmk.dk for at sikre én indgang, men kommunen sikre samtidig, at boligorganisationerne har kontaktoplysninger til de relevante medarbejdere, så der kan ske kontakt fx ved ændringer i synstidspunkt. Indflytningssynet sker ifølge almenlejelovens § 14 i forbindelse med indflytningen, og afgøres derfor af den indflyttende lejer. Ved fraflytningssyn skal den tidligere lejer indkaldes senest 14 dage efter fraflytning og med en frist på 7 dage, jf. almenlejelovens § 94. Det er kommunens ansvar, at en medarbejder fra kommunen kan møde til syn på de af boligorganisationen og efter lovgivningen indkaldte tidspunkter. I de tilfælde, hvor der i lovgivningen er mulighed for forkortet varsel for syn, vil denne forkortelse også

gælde for invitationen til kommunen. Krav som følge af istandsættelse indsendes til ForebygHjemloes@fmk.dk for at sikre én indgang for henvendelse, men kommunen udleverer kontaktoplysninger på relevante medarbejdere, således at der fx kan tages telefonisk kontakt ved afklarings spørgsmål.

Kommunen tilbyder støtte og vejledning til, at anviste borgere indgår i en aftale om automatisk huslejebetaling enten i form af en direkte administrationsaftale, hvor kommunen sikrer huslejebetalingen eller i form af at bistå borgeren i at få tilmeldt betalingen af husleje til PBS. Kommune er i denne forbindelse særligt opmærksom på borgere, der tidligere har været udsat pga. restancer, så gentagelser så vidt muligt forebygges.

Når en anvist borger fraflytter, udlejes boligen som udgangspunkt via boligorganisationens venteliste. Kommunen hæfter ikke for tomgangsleje indtil genudlejning sker.

Generelle rammer for det boligsociale samarbejde om opfølgning og forebyggelse

Boligorganisationerne og kommunen er løbende i kontakt ift. behovet for iværksættelse af opfølgende og forebyggende indsatser, i og på tværs af de forskellige boligområder. På de halvårslige dialogmøder indføres en status som fast drøftelsespunkt.

Der skal sikres klare kommunikationsveje mellem boligafdelingerne og kommunen via en entydig indgang til hvert af kommunens forvaltningsområder omfattet af indeværende aftale.

Konkret er det aftalt at:

- Kommunen sikrer en let indgang til relevante kontaktpersoner. Kontaktpersonerne sikrer koordinering og iværksættelse af eventuelle konkrete tiltag, som der måtte blive behov for ifm. boligsociale anvisninger, forebyggende og opfølgende indsatser for udsatte borgere i den enkelte boligorganisation m.m. Herunder oprettes en fælles postkasse til skriftlige henvendelser, som de relevante kontaktpersoner har adgang til. Ved at henvendelser går via den fælles postkasse sikres det at henvendelserne også håndteres i tilfælde af ferie, sygdom eller fratræden. Derudover laver såvel boligorganisationer som kommunen en liste med kontaktpersoner, deres telefonnumre og mailadresser, som kan understøtte hurtig og smidig kontakt i de tilfælde, hvor henvendelsen ikke kan klares over mail via den fælles postkasse.
- Det er muligt for boligorganisationerne at henvende sig til de kommunale kontaktpersoner, hvis der opstår bekymring vedrørende udsatte beboere indenfor kommunens åbningstid. Kommunen har ikke mulighed for at rykke ud til akut opståede husspektakler og lignende. I sådanne akutte situationer henvises til politiet. Kommunen kan dog lave opsøgende indsatser som følge af sådanne problemstillinger som led i den forebyggende indsats.

- Ved henvendelser fra boligorganisationerne eller fra beboere i afdelingen kvitterer kontaktpersonerne for modtagelse af henvendelsen. Boligorganisationerne er bevidste om, at kommunen har tavshedspligt og derfor ikke uden samtykke kan drøfte iværksatte indsatser nærmere. I det omfang, der er behov for en drøftelse, fx i forhold til at forebygge udsættelse, søger kommunen så vidt muligt at indhente samtykke til en drøftelse med borgeren, eller der kan afholdes møde mellem borger, kommune og repræsentant for boligorganisationen.
- Når der kommer henvendelser til kommunens kontaktpersoner eller bekymringshenvendelser generelt, sikrer kommunen opfølgning.
- Det aftales, at der holdes generelle informationsmøder om regler og forhold i hhv. boligorganisation og kommune for relevante medarbejdere, således at rammerne for begge parter bliver kendt fællesviden.
- Når en borger anvises gennem indeværende ordning, tilbyder Kommunen samarbejde med boligorganisationen om at få formidlet husordenen og vedligeholdelsesreglement (dvs. forklare hvordan skrald håndteres, hvordan vaskeriet fungerer osv.).
- Boligorganisationen underretter kommunen når der er en påkravsskrivelse ift. huslejerestance, samt om øvrige udsættelsessager, senest samtidig med at sagen oversendes til fogeden jf. almenlejeloven §92 stk. 2. Dette gælder uanset om lejeren er anvist af kommunen. Herefter behandler kommunen spørgsmålet om hjælp, jf. retssikkerhedslovens § 5a.
- Boligorganisationen underretter kommunen om restancer, der opstår hos boligsocialt anviste borgere indenfor det første år fra indflytning. Herefter indkalder kommunen borgeren til møde om håndtering af restancen, jf. lov om almene boliger § 59, stk. 13 og 14.

BoligDialogforum FMK: Opfølgning og evaluering

Der etableres et forum med repræsentanter fra kommunen og alle boligorganisationer i kommunen, kaldet "BoligDialogforum FMK". BoligDialogforum rummer også de boligorganisationer, som alene rummer ældreboliger og kan følge og evaluere en fremtidig aftale om ældreboliger.

BoligDialogforum skal overordnet imødekomme behovet for boligsocial anvisning og samarbejdet om forebyggelse og boligsociale indsatser. BoligDialogforum evaluerer denne aftale og stiller forslag om justeringer i praksis. Der afholdes halvårslige møder. Kommunen indkalder til de halvårslige møder og påtager sig sekretariatsopgaverne som at samle dagsorden på baggrund af ønskerne fra hhv. kommunen og boligorganisationerne og at udsende referat af møderne.

Som faste punkter på dagsordenen for de halvårslige møder er:

- Data for og drøftelse af fordelingen af den boligsociale anvisning (herunder data om antal boliger stillet til rådighed, fraflytningsprocenter, data for beboersammensætningen i områderne mv.)
- Drøftelse af behovene for forebyggende, opfølgende og fastholdende indsatser, herunder om udvikling i antallet af restancesager og udsættelsessager hos boligorganisationerne.
- Generel opsamling på indkomne henvendelser. Kommunen kan fx holde oplæg om generelle emner, som henvendelserne vedrører.

Når der kommer nye hjemløsetællinger fra Vive, vil resultaterne af disse blive drøftet i BoligDialogforum. Næste tælling forventes offentliggjort i september 2022.

Aftalens ikrafttræden og løbetid

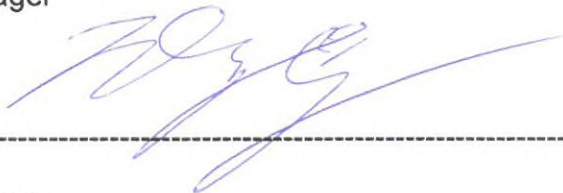
Aftalen træder i kraft 01.11 2022 og evalueres første gang et halvt år efter indgåelse af aftalen. Herefter vil aftalen løbende kunne justeres og genforhandles i forbindelse med halvårlige dialogmøder mellem de almene boligorganisationer og Faaborg-Midtfyn kommune.

Aftalens indhold kan revideres, såfremt boligorganisationen og kommunen er enige herom. Aftalen kan opsiges af begge parter med et varsel på 6 måneder.

På vegne af Faaborg-Midtfyn Kommune

Borgmester Hans Stavnsager

[underskrift]



Ringe, den / 2022

Kommunaldirektør Helle Vibeke Carstensen, Faaborg-Midtfyn Kommune

[underskrift]



Ringe, den / 2022

På vegne af Boligforeningen Faaborg Midtfyn

[underskrift]

Lars Hold. Karina Rasmussen

Ringe, den / 2022

På vegne af Faaborg Boligforening

[underskrift]

[Signature]

Ringe, den / 2022

På vegne af Domea Faaborg-Midtfyn Ældreboligselskab

[underskrift]

[Signature] Palle Bløgers — Birte Torsgaard.

Ringe, den / 2022

På vegne af Fyns Almennyttige Boligselskab, FAB,



[underskrift]

Ringe, den / 2022

På vegne af Boligforeningen Kristiansdal

[underskrift]

Ringe, den / 2022

På vegne af Boligselskabet Fyn,

[underskrift]

Ringe, den / 2022



På vegne af Civica

[underskrift]

Ringe, den / 2022

Bilag 1 Frister ved anvisning og udlejning

Boligorganisationen meddeler hurtigst muligt kommunen oplysninger om ledige lejemål til rådighed for boligsocial anvisning. Meddelelsen indeholder alle de oplysninger, som er relevante for kommunens anvisning.

Hvis kommunen returnerer en bolig uden anvisning senest på 5. hverdag efter modtagelse af boligoplysningerne, hæfter kommunen ikke for evt. tomgangsleje i boligen

Hvis kommunen returnerer en bolig efter 5 hverdage, kan kommunen potentielt hæfte for en tomgangsleje i op til 3 måneder regnet fra returneringsdatoen. Dette svarer til det almindelige opsigelsesvarsel og forudsætter at boligen har stået tom. Kommunen hæfter ikke for en evt. periode, hvor tidligere lejer endnu ikke er fraflyttet boligen. Kommunen hæfter derfor kun for den periode, boligen reelt har været til rådighed for en anvist lejer.

Det betyder konkret, at hvis en bolig returneres på 7. dagen, men først fraflyttes af tidligere lejer med et varsel på 3. måneder, så hæfter kommunen for højst 14 dage.

Hvis opsigende lejer ønsker en hurtig fraflytning, er boligorganisationen forpligtet til at søge at udleje boligen så hurtigt som muligt. Boliger vil dog altid blive tilbudt kommunen med mindst en måneds varsel [bilaget tilrettes ift. den konkrete boligorganisation, i de fleste organisationer regnes der i kalendermåneder, dvs. fra nærmeste 1. eller 15. i en måned, men i nogle organisationer kan udlejning ske på skæve datoer]. Såfremt kommunen vil undgå tomgangsleje, skal anvisningen af en konkret borger i så tilfælde ske indenfor 14 dage, idet boligorganisationen altid skal have 14 dage til at få underskrevet lejekontrakt og sikre sig at husleje og depositum bliver indbetalt. Hermed får den kommende lejer også mulighed for at søge indskudslån og andre ydelser knytte til flytningen. Anvises en borger med kortere frist end 14 dage, kan boligorganisationen rykke indflytningsdatoen. Kommunen har så ansvaret for tomgangslejen i perioden.

Når kommunen returnerer en bolig efter 5 dages fristen, har boligorganisationen som ved almindelig opsigelse – pligt til at søge boligen udlejet så hurtigt som muligt.

Hvis en bolig sendes til kommunal anvisning med mindre end en kalendermåned til mulig indflytningsdag, hæfter kommunen først for tomgangsleje efter en måned/en kalendermåned, regnet fra den 1. eller 15. i en måned [tilrettes ift. den konkrete boligorganisations praksis].

[kun relevant i de organisationer, som ikke udlejer på "skæve" datoer]:Kommunen accepterer, at boliger som indkommer hverdagen efter den 1. eller den 15. i en måned, som indkommet i rette tid, således at boligorganisationerne kan nå at indsende lejemål, som er opsagt den 1. eller 15. efter almindelig kontortid.

Kommune hæfter for tomgangsleje, hvis en anvist borger ikke underskrive lejekontrakten og kommunen opgiver at anvise en anden for boligen. Såfremt en anvist borger underskriver lejekontrakt, hæfter denne for lejen fra kontraktens indflytningsdato.