

Tillæg til Rammeaftale om udlejning i Odense Kommune i perioden 2021-2024

Som følge af ny lovgivning gældende fra 30. november 2021 vedrørende en ny områdekategori kaldet "Forebyggelsesområder" har Odense Kommune og boligorganisationerne udarbejdet et tillæg til Rammeaftale om udlejning i Odense Kommune. Tillægget blev drøftet på møde i Politisk Strategisk Forum den 20. april 2022.

De almene boligorganisationer i Odense har alle til BL den 2. juni 2022 godkendt "Tillæg til Rammeaftale om Udlejning i Odense Kommune i perioden 2021-2024".

Odense Kommune's Økonomiudvalg blev forelagt tillægget på et møde den 8. april 2022, og tillægget blev endeligt godkendt på administrativt niveau den 26. juni 2022.

I. Baggrund

Odense Kommune og de almene boligorganisationer i Odense har en fælles vision om, at Odense skal være en storby med blandede og velfungerende bydele, hvor social bæredygtighed er i fokus, og hvor ingen boligområder eller boligafdelinger optræder på de statslige lister

Parterne har gennem en årrække samarbejdet om en positiv udvikling i boligområderne samt den 1. marts 2021 indgået en fireårig rammeaftale om udlejning af almene boliger. Formålet har bl.a. været at forebygge udpegning af udsatte boligområder i Odense.

Folketinget har vedtaget ny lovgivning, der indfører områdetypen "forebyggelsesområder" pr. 30. november 2021. Formålet er at forebygge, at nye udsatte boligområder og parallelsamfund opstår.

Forebyggelsesområder er defineret ved:

- At være almene boligområder med mere end 1.000 beboere.
- At andelen af beboere, der er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande, overstiger 30 % og
- At området opfylder mindst to ud af følgende fire kriterier:
 - 1) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
 - 2) Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst to gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
 - 3) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
 - 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Ud over indførelse af forebyggelsesområder indføres med loven ændrede betegnelser for de forskellige kategorier af boligområder:

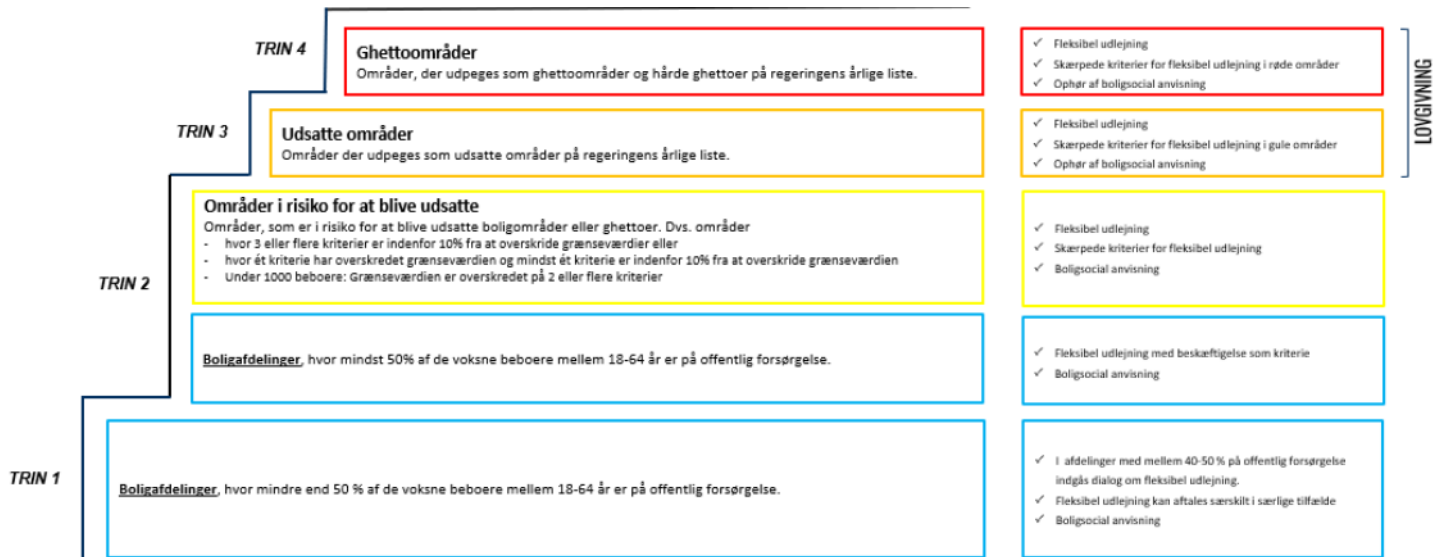
- Udsatte boligområder vil fortsat blive betegnet udsatte boligområder. Der ændres ikke på kriterierne for, hvornår et boligområde placeres i denne kategori.
- De boligområder, der tidligere blev betegnet som ghettoområder, bliver nu betegnet parallelsamfund. Der ændres ikke på kriterierne for, hvornår et boligområde placeres i denne kategori.
- De boligområder, der tidligere blev betegnet som hårde ghettoområder, bliver nu betegnet som omdannelsesområder. Boligområder skal have været på listen over parallelsamfund i fem år i træk, for at blive udpeget som omdannelsesområder. Der skal iflg. lovgivning udarbejdes udviklingsplan for omdannelsesområder.

II. Nye rammer giver behov for at justere Rammeaftalen

Loven opstiller kriterier for udpegning af forebyggelsesområder. Det indeholder samtidig tiltag, der har som formål at undgå, at forebyggelsesområderne udvikler sig til udsatte boligområder: Det bliver obligatorisk for kommuner og boligorganisationer at anvende fleksibel udlejning efter særlige kriterier fastsat af kommunen, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Samtidig begrænses den kommunale boligsociale anvisning.

Rammeaftalen opstiller en trappetrinsmodel for hvilke udlejningskriterier, der gælder for boligområder og boligafdelinger i Odense. Trappetrinsmodellens trin 2 vedrører både områder i risiko for at blive udsatte samt boligafdelinger med en høj andel af voksne beboere på offentlig forsørgelse. Trin 2 udgør således allerede en bufferzone, som i store træk svarer til de lovgivningsmæssige indførte forebyggelsesområder.

Figur 1. Gældende trappetrinsmodel.



Baseret på den gældende rammeaftale for udlejning, er parterne enige om at fortsætte det allerede iværksatte arbejde med at forebygge udpegnen af udsatte boligområder i Odense, og at rammeaftalen allerede på nuværende tidspunkt overvejende imødekommer de lovgivningsmæssige krav til forebyggelsesområderne.

Samtidig er det i rammeaftalen aftalt, at aftalen skal revideres i 2024, hvorfor en større justering af den samlede aftale pt. ikke er hensigtsmæssig. Parterne er derfor enige om at fastholde aftaleprincipperne i den gældende rammeaftale, og alene udarbejde et tillæg til rammeaftalen, som indarbejder de lovgivningsmæssige krav i forhold til indførelsen og udpegnen af forebyggelsesområder. Med denne tillægsaftale justeres Rammeaftalen således i det omfang, det er nødvendigt for, at den lever op til de nye regler fra Folketinget.

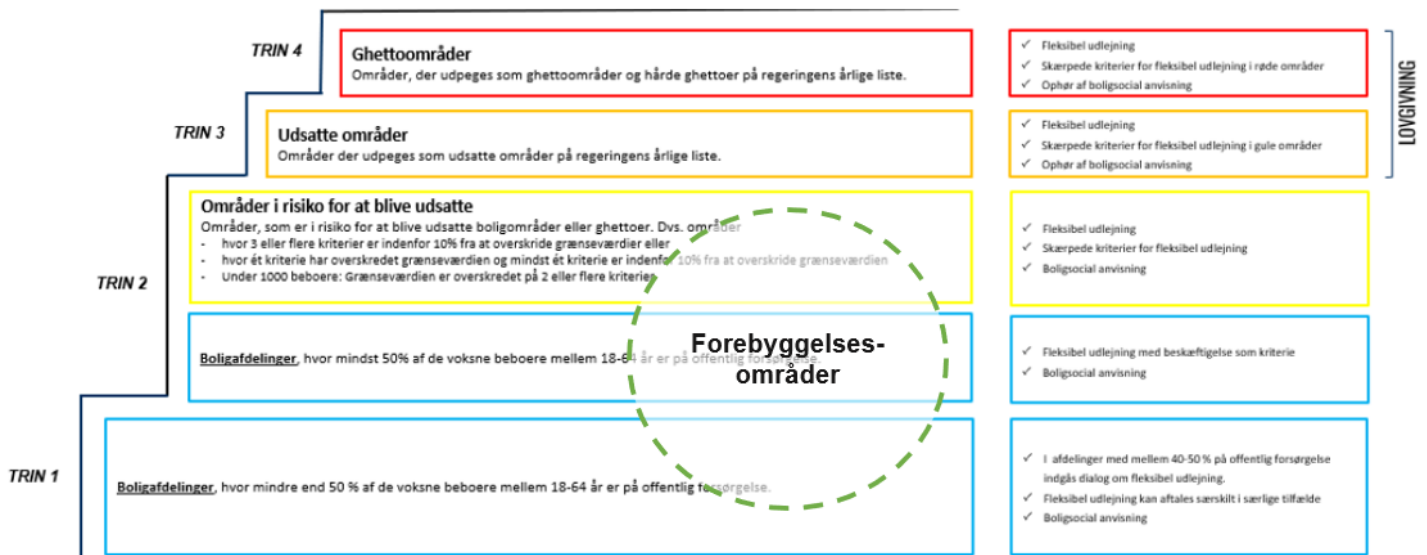
Parterne er enige om, at såfremt der i aftaleperioden sker større ændringer i de forudsætninger, der ligger til grund for aftalen, eller andre væsentlige forhold ændres, indkaldes aftaleparterne til en drøftelse af en evt. genforhandling af denne aftale.

Obligatorisk fleksibel udlejning

Ifølge loven skal boligorganisationen i forebyggelsesområder udleje ledige boliger efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier, som fastlægges af kommunen med henblik på at styrke områderne (obligatorisk fleksibel udlejning).

Ideen bag lovforslaget om at udpege områder med behov for en forebyggende indsats, korresponderer med Rammeaftalens trin 2 i trappetrinsmodellen (risikoområder). Der er imidlertid kun et vist sammenfald mellem de nye statsligt udpegede forebyggelsesområder og det i Rammeaftalen angivne trin 2, da udpegningskriterierne er forskellige. De lavere udpegningskriterier for forebyggelsesområder betyder derfor også, at nogle af forebyggelsesområderne, som det fremgår af figur 2, kan placere sig på trin 1 i trappetrinsmodellen.

Figur 2. Statens udpegning af forebyggelsesområder sammenlignet med Rammeaftalens trappetrinsmodel.



Gældende kriterier for Rammeaftalens trin 2

Rammeaftalens pkt. 5.2 om udlejning på trin 2 ("gule områder" og boligafdelinger med høj ledighed) skal parterne anvende fleksibel udlejning på trin 2, som giver fortrin til visse ansøgere for at imødegå udsathed i et boligområde eller afdeling ved at sikre en hensigtsmæssig beboersammensætning. Indsatsen har et forebyggende sigte, så boligområder på trin 2 ikke senere bliver et udsat område på trin 3 eller et parallelsamfundsområde på trin 4. For boligafdelinger gælder, at den fleksible udlejning skal understøtte, at andelen af beboere på offentlig forsørgelse bliver nedbragt.

Boligorganisationerne imødegår konkrete udfordringer i boligområderne ved fleksibel udlejning. Kriterier afhænger af de udfordringer, den enkelte afdeling i boligområdet har. Der bliver stillet krav om at være i beskæftigelse eller under uddannelse, hvis afdelingen er udfordret af dette, og øvrige saglige krav hvis afdelingen er udfordret på andre kriterier end beskæftigelses- og uddannelseskriterier, det kan f.eks. være kriminalitet.

Boligafdelinger i områder, som er i risiko for at blive udsatte (dvs. gule områder) indplaceres på trin 2, hvis mindst ét af ministeriets fire kriterier for udsatte boligområder overskrider grænseværdien. Hvis ingen kriterier i boligafdelingen overskrider grænseværdien, indplaceres afdelingen på trin 1 (Se Rammeaftalens bilag 2 for uddybning).

Der skal sættes ind med skærpet fleksibel udlejning på alle de kriterier, som har overskredet grænseværdien i de enkelte afdelinger i det berørte boligområde. Der kan anvendes skærpet fleksibel udlejning, når et kriterie er indenfor en 10%-bufferzone fra at overskride parallelsamfundskriterierne. Det er 10% af grænseværdien for udsatte boligområder og parallelsamfundsområder - se tabel 1. Dette sker for at være på forkant med udviklingen og dermed potentielt undgå at afdelingen senere overskrider kriterierne. 10%-bufferzonen revideres løbende, og skal altid opgøres efter den seneste gældende parallelsamfundsliste.

Boligafdelinger, der ikke er i risiko for at blive udsatte, men har en høj andel af voksne borgere på offentlig forsørgelse (over 50%) indplaceres på trin 2. For disse afdelinger beskriver Rammeaftalen, at der skal anvendes fleksibel udlejning med krav om at boligsøgende er i beskæftigelse eller uddannelse. Der stilles ikke krav vedr. de øvrige kriterier.

Tabel 1. Grænseværdierne for forebyggelsesområderne sammenlignet med Rammeaftalens 10% bufferzone.

	Andel beboere i alderen 18-64 år uden tilknytning til uddannelse eller arbejdsmarked	Andel beboere med en dom	Andel beboere i alderen 30-59 år, der alene har grundskole	Gennemsnitlig indkomst
Forebyggelsesområder				
- Mindst 1.000 beboere	> 30 %	≥ 1,56 %	> 60 %	< 65 %
- Mindst 30 % med ikke-vestlig baggrund	(> 40 %)*	(≥ 2,35 %)*	(> 60 %)*	(< 55 %)*
- Mindst 2 af 4 socioøkonomiske kriterier				
- 10 % bufferzone fra Rammeaftalen	> 36 %	≥ 2,12 %	> 54 %	< 61 %

* Angiver grænseværdier 2021 for udsatte boligområder og parallelsamfund

Reviderede kriterier som følge af loven

Med indførelsen af lovgivningen om forebyggelsesområderne og udlejningsreglerne i disse revideres Rammeaftalens vilkår for boligområder og -afdelinger således, at trin 2 fremadrettet indeholder både forebyggelsesområderne samt Rammeaftalens nuværende trin 2. Der ændres ikke på trappetrinsmodellens grænseværdier.

Revideringen består i følgende tiltag:

Boligområder

For boligområder som opfylder de lovgivningsmæssige kriterier for at være et forebyggelsesområde, vil der skulle anvendes fleksibel udlejning i alle ventelisteudlejninger i henhold til lovens regler. Flexibel udlejning vil ske med skærpede fleksible udlejningskriterier. Ventelisteudlejning på fleksible kriterier fordrer, at der er ansøgere, som opfylder de fleksible kriterier.

I de situationer hvor Rammeaftalens 10% bufferzone opsætter mere restriktive grænseværdier end loven, anvendes Rammeaftalens kriterier for fleksibel udlejning. Det er således de mest restriktive grænseværdier – loven og Rammeaftalen tilsammen –, der er gældende.

Når et boligområde ikke længere indgår på den statslige liste over forebyggelsesområder, bortfalder kravet om brug af fleksibel udlejning. Det konkrete boligområde drøftes dog på den førstkomende styringsdialog efter offentliggørelsen af de statslige lister over forebyggelsesområder og udsatte områder. Såfremt området fortsat opfylder rammeaftalens kriterier for indplacering på trin 2 som værende i risiko for at blive et udsat område, forbliver området på trin 2, og der anvendes fleksibel udlejning som angivet i rammeaftalen.

I modsat fald indplaceres området på trin 1.

For boligområder med risiko for at blive udsatte, men som (endnu) ikke opfylder de lovgivningsmæssige kriterier for at være et forebyggelsesområde, ændres Rammeaftalens udgangspunkt ikke. Der anvendes fortsat fleksibel udlejning som angivet i Rammeaftalen, når:

- 3 eller flere kriterier er indenfor 10% fra at overskride grænseværdierne for udsatte boligområder, eller
- ét kriterie har overskredet grænseværdien, og mindst ét kriterie er indenfor 10% fra at overskride grænseværdien.

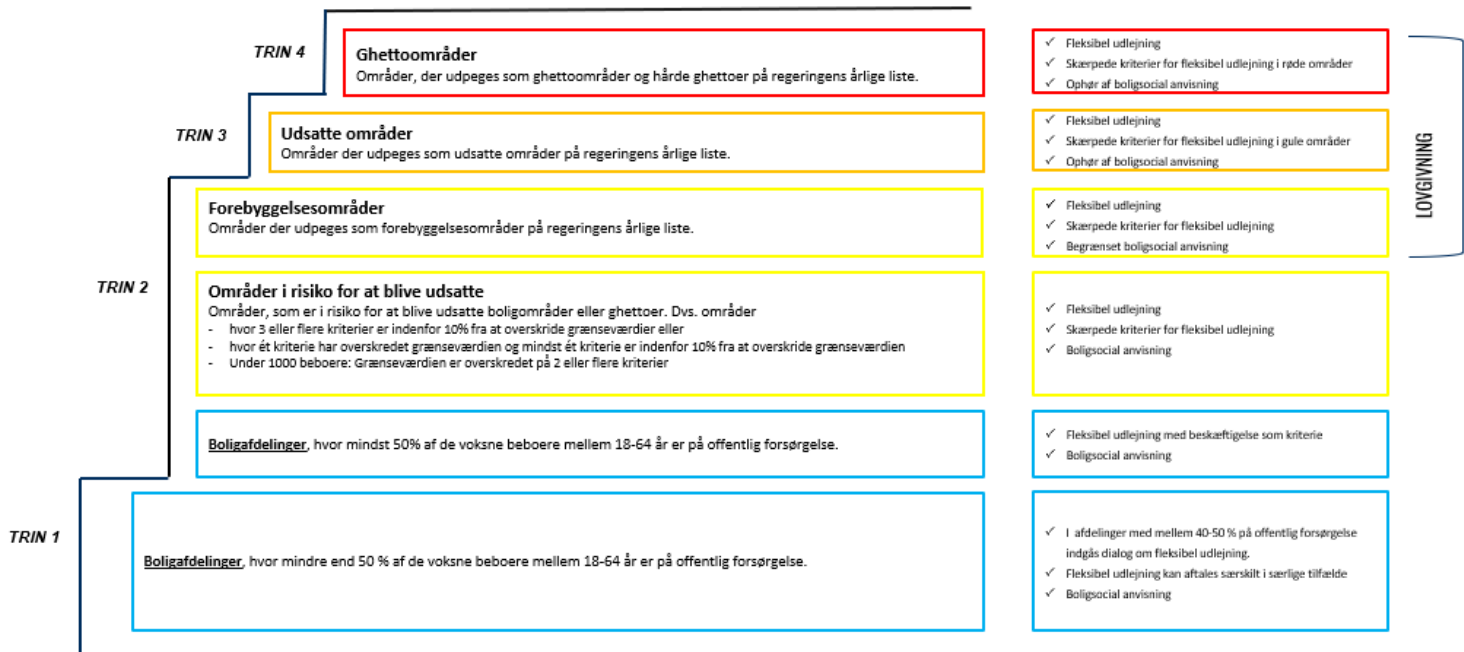
For boligområder med mindre end 1.000 beboere, som derved ikke opfylder lovens kriterier for at kunne være et forebyggelsesområde ændres Rammeaftalens udgangspunkt ikke. Der anvendes fortsat fleksibel udlejning som angivet i Rammeaftalen, når Rammeaftalens grænseværdier er overskredet på 2 eller flere kriterier.

Flexibel udlejning i 10 %-bufferzonen skal fortsat aftales mellem kommune og boligorganisation på styringsdialogen, og efterfølgende godkendes af By- og Kulturudvalget og Økonomiudvalget. Kriterierne offentliggøres i henhold til almenboliglovens § 60.

Boligafdelinger

For boligafdelinger, der ikke er omfattet af en af de udpegede område-typer, ændrer loven ikke Rammeaftalens udgangspunkt. Der skal fortsat anvendes fleksibel udlejning med udlejningskriterier, der giver fortrin til boligsøgende i beskæftigelse eller under uddannelse i boligafdelinger, der ikke er en del af et boligområde, og hvor mindst 50% af voksne beboere mellem 18-64 år er på offentlig forsørgelse.

Figur 3. Revideret trappetrinsmodel.



Kommunal boligsocial anvisning

Loven indfører begrænsninger for den kommunale boligsociale anvisning i forebyggelsesområderne. Det betyder, at kommunen som udgangspunkt ikke kan anvisne en familiebolig i et forebyggelsesområde til husstande, hvor en person i husstanden:

- Er løsladt fra afsoning/anbringelse indenfor de seneste 6 måneder (som følge af dom).
- Er statsborger udenfor EU/EØS/Schweiz.
- Har fået opsagt eller ophævet tidligere lejemål pga. grov overtrædelse af husordenen inden for de seneste 6 måneder.
- Har modtaget kontanthjælp i mere end 2 år i træk.
- Har modtaget selvforsørgelses- og hjemsendelsesydelse eller overgangsydelse (tidligere integrationsydelse) i mere end 6 md. i træk.

Rammeaftalen indeholder mulighed for kommunal boligsocial anvisning i de boligområder, der ligger på trin 2 i rammeaftalen. Kriterierne i lovforslaget begrænser anvisningsmuligheden for boligområder på trin 2, som er udpeget som forebyggelsesområder. Det betyder, at anvisningsmuligheden for områder på trin 2 fremover alene er selvstændigt gældende for boligområder, der ikke er udpeget som forebyggelsesområder.

Kommunal boligsocial anvisning på trin 2, når bortses fra forebyggelsesområderne, følger fortsat principperne om anvisning i bilag 4. Boligsocial anvisning i forebyggelsesområderne følger lovgivningen om begrænset anvisning, som ovenfor anført.

Det præciseres, at den strategiske genhusning kan ske i forebyggelsesområderne.