

UDKAST TIL RAMMEAFTALE FOR UDLEJNINGSREDSKABER I VEJLE BY

Vejle den 4. juni 2019

UDKAST TIL RAMMEAFTALE FOR UDLEJNINGSREDSKABER

1. MÅLSÆTNING

Rammeaftalen for udlejningsredskaber tager afsæt i Vejle Kommunes kommende boligpolitik, hvor visionen er, at Vejle skal vokse resilient – både socialt, miljømæssigt og økonomisk.

Aftalen omsætter hermed også en af målsætningerne i "Samarbejdsstrategi mellem de almene boligorganisationer og Vejle Kommune (2017)", hvor det blandt andet er anført, at kommunen og de almene boligorganisationer i partnerskab skal være proaktive i forhold til at sikre en by i social balance.

Videre har rammeaftalen også baggrund i regeringens ghettoudspil, hvor Finlandsparken kom på listen over hårde ghettoer. Aftalen tager derfor i første omgang afsæt i boligområderne i Vejle by, da der er et ønske om at forebygge yderligere ghettoiseringer. Målet er, at aftalen på sigt også kan omfatte den resterende kommune og dermed dække alle almene boligområder.

Med aftalen ønsker aftaleparterne at fastsætte de overordnede principper for, hvornår et udlejningsredskab kan tilknyttes en konkret boligafdeling.

Formålet er først og fremmest at skabe rammerne for blandede boligområder med en alsidig beboersammensætning og dernæst at styrke allerede udfordrede boligområder, så de bliver attraktive dele af Vejle Kommune med en styrket social sammenhængskraft. Aftalen skal også understøtte og styrke samarbejdet mellem de almene boligorganisationer og Vejle Kommune, idet aftalen forpligter parterne til at bidrage gensidigt i arbejdet med at finde en anden passende bolig i kommunen til boligsøgende, der får afslag på en bolig med henvisning til kombineret udlejning.

2. AFTALENS PARTER, VARIGHED OG INDHOLD

Denne aftale vedrører udlejning af almene boliger i perioden: 2019-2023. Aftalen indgås mellem Vejle Kommune og kommunens almene boligforeninger, som er: AAB, ØsterBO, Lejerbo, og de af Domea administrerede boligorganisationer i Vejle Kommune.

Aftalen omfatter følgende udlejningsredskaber: kombineret udlejning, fleksibel udlejning samt kommunal anvisning.

Aftalen udgør den overordnede aftale mellem Vejle Kommune og de almene boligorganisationer. De individuelle aftaler, som boligorganisationerne indgår med kommunen, skal følge de principper, som nærværende rammeaftale fastlægger. Anvendelsen af udlejningsredskaberne skal understøtte rammeaftalens mål.

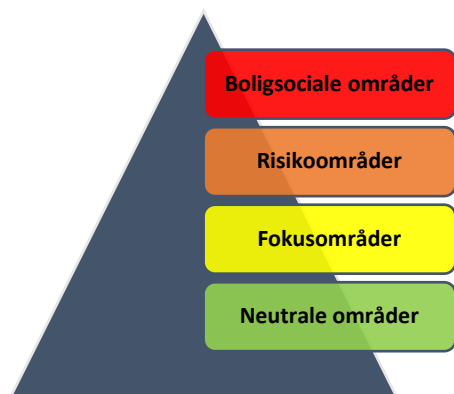
Anvendelsen af ovennævnte udlejningsredskaber skal ske i overensstemmelse med gældende lovgivning og de truffede byrådsbeslutninger.

3. KATEGORISERING AF BOLIGOMRÅDER

For at understøtte rammeaftalen er der udarbejdet en kategoriseringsmodel, som kategoriserer de større almene boligområder i forhold til hinanden på baggrund af de i kommunen foreliggende boligsociale data (som fremgår i det boligsociale monitoreringsværktøj). Modellen inddeler boligområderne i grupper på baggrund af deres udsathed. Se bilag 1 for uddybning heraf.

Inddelingen er følgende:

Figur 1: Model



Farverne er givet med baggrund i de ghettokriterier, som lov om almene boliger også anvender. På den måde anvendes ensartede kriterier på tværs af boligområder.

Det betyder, at der måles på de fem ghettokriterier: arbejdsmarkedstilknytning, dømt, uddannelsesbaggrund, gennemsnitsindkomst og andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande.

Modellen indeholder dels de boligområder, som i forvejen bliver monitoreret af regeringen, og dels større almene boligområder i Vejle by.

Boligsociale områder (røde)

For boligområder, der kategoriseres som "boligsociale områder" (røde områder) i kategoriseringsmodellen, kan der hvis de lovbundne forudsætninger er opfyldt, tilknyttes udlejningsredskabet "kombineret udlejning". "Fleksibel udlejning" kan, i det omfang det ikke allerede er lovbestemt, tilknyttes ved aftale.

Risikoområder (orange)

For boligområder, der kategoriseres som "risikoområder" (orange områder) i kategoriseringsmodellen, kan relevante boligorganisationer eller kommunen indlede en dialog omkring tilknytning af udlejningsredskabet fleksibel udlejning.

Fokusområder (gule)

For boligområder, der kategoriseres som "fokusområder" (gule områder) i kategoriseringsmodellen, kan relevante boligorganisationer eller kommunen indlede en dialog omkring tilknytning af udlejningsredskabet "fleksibel udlejning".

Udfordringerne drøftes også på de årlige styringsdialoger mellem boligorganisationen og Vejle Kommune, hvor områdets sammenhængskraft diskuteres.

Hvorvidt et fokusområde kan indgå aftale om tilknytning af "fleksibel udlejning" vil bero på en vurdering og dialog mellem boligorganisationen og kommunen.

Vurderingen tager udgangspunkt i følgende parametre:

- 1) Nuværende placering i kategoriseringsmodellen
- 2) Udvikling i kategoriseringsmodellen (fx seneste to år)
- 3) Fraflytningstendenser
- 4) Geografisk beliggenhed
- 5) Boligsociale udfordringer
- 6) Udviklingen i andel af ikke-vestlige beboere
- 7) Særligt gældende forhold eller forsøgsordninger

Neutrale områder (grønne)

For afdelinger i "neutrale områder" er hovedreglen, at der ikke kan tilknyttes udlejningsredskaber, herunder fleksibel udlejning i det omfang, at tilknytningen har til hensigt at ændre beboersammensætningen.

Andre områder

For boligområder, som ikke indgår i kategoriseringsmodellen og dermed ikke er kategoriserede fx pga. boligområdets størrelse, er hovedreglen, at der ikke kan tilknyttes udlejningsredskaber, herunder fleksibel udlejning i det omfang, at tilknytningen har til hensigt at ændre beboersammensætningen. Boligorganisationen og kommunen kan imidlertid indlede en dialog om tilknytningen, såfremt der opleves et helt særligt behov herfor. Dialogen vil tage udgangspunkt i samme parametre som anført ovenfor under afsnittet "fokusområder".

Sammenfatning

I tabel 1 nedenfor sammenfattes betingelserne for tilknytning af de forskellige udlejningsværktøjer.

	Betingelser for tilknytning
Fleksibel udlejning	Skal tilknyttes i "ghettoområder", jf. lov om almene boliger. Kan tilknyttes i boligområder, som i kategoriseringsmodellen er placeret under "boligsociale-, risiko- og fokusområder".
Kombineret udlejning	Kan tilknyttes i boligsociale områder, hvor følgende er gældende: Fysisk sammenhængende, almene boligorganisationer med mindst 1.000 indbyggere, hvor min. 40 pct. af beboerne mellem 18 – 64 år er uden for arbejdsmarkedet. I forbindelse med benyttelsen af kombineret udlejning vil der ske anvisning, som kan anvendes i "neutrale områder" og eventuelt i "fokusområder". "Boligsociale og risiko områder" friholdes som hovedregel for anvisning.

Tabel 1: Sammenfatning

4. TILKNYTNING AF UDLEJNINGSREDSKABER

Nedenfor beskrives de forskellige udlejningsredskaber, som kan tilknyttes boligafdelinger.

4.1. Fleksibel udlejning

Fleksibel udlejning er et redskab, som skal fremme en positiv udvikling i problemramte boligafdelinger med væsentlige økonomiske og/eller sociale udfordringer.

Det er obligatorisk at tilknytte fleksible udlejningsregler til boligafdelinger, der af lov om almene boliger defineres som "ghetto- og udsatte boligområder".

Ved tilknytning til andre afdelinger skal tilknytningen være særskilt aftalt med Vejle Kommune.

De fleksible udlejningsregler bygger på forestillingen om, at de udsatte boligområders attraktivitet kan styrkes ved at tiltrække mere ressourcestærke boligsøgende til området. Dette gøres ved at give ressourcestærke boligsøgende fortrinsret til ledige boliger forud for den almindelige venteliste.

Den konkrete aftale om tilknytning af fleksibel udlejning indgås mellem den enkelte boligorganisation og kommunen.

Til at definere hvilke områder, hvor udlejningsværktøjet fleksibel udlejning kan tilknyttes, anvendes en årlig gennemgang af data fra det boligsociale monitoreringsværktøj. De enkelte boligafdelingers placering på de boligsociale variabler indgår som en del af den årlige styringsdialog mellem boligorganisationer og Vejle Kommune.

Fleksibel udlejning tilknyttes alene til at balancere beboersammensætningen i "boligsociale områder" og "risiko områder". "Fokusområder" og "neutrale områder" kan som altovervejende hovedregel ikke anvende fleksibel udlejning.

De fleksible tildelingskriterier er som udgangspunkt beskæftigelse og uddannelse.

Aftaler om tilknytning indgås som udgangspunkt for fire år ad gangen. Aftaler kan ophøre tidligere, hvis aftalens parter finder det hensigtsmæssigt.

Fleksibel udlejning tilknyttes og anvendes altså fokuseret i forventeligt få afdelinger, med det formål at skabe mest mulig effekt i det boligområde, hvor udlejningsredskabet indføres.

4.2. Kombineret udlejning

Tilknytningen af kombineret udlejning medfører, at ansøgere, som i længere tid har modtaget offentlig forsørgelse¹, ikke må tildeles en bolig i den pågældende afdeling, hvor kombineret udlejning er tilknyttet. Tilknytningen kan ske i afdelinger, som defineres i lov om almene boliger og som regeringen årligt offentliggør på en liste. Tilknytningen kan træde i kraft, såfremt Byrådet træffer beslutning herom.

Reglerne om kombineret udlejning kan anvendes i boligområder bestående af fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere. Derudover er kravet, at mindst 40 pct. af beboerne mellem 18 – 64 år er uden for arbejdsmarkedet. Hvis området har mindst 5.000 beboere, er det tilstrækkeligt, at mindst 30 pct. af beboerne er uden for arbejdsmarkedet.

I boligafdelinger med kombineret udlejning anvendes denne først efter at ventelisten med boligsøgende, som kan leve op til reglerne om fleksibel udlejning, har fået fortrin og er udtømt.

4.3. Anvisning

Anvisning sker med henblik på at fremme en ligelig fordeling af de boligsøgende, som afvises i forbindelse med anvendelsen af udlejningsredskaber mellem relevante afdelinger og boligforeninger. Grundlaget herfor er en gensidig forståelse af lovgrundlaget, hvorefter Vejle Kommune kan og skal anvise boliger ud fra en vurdering af de boligsøgendes behov og beboersammensætningen i boligafdelingerne, mens de almene boligorganisationer har til opgave at stille passende boliger til rådighed.

Anvisning fortrænger rettigheder efter den almindelige venteliste og oprykningsventelisten.

De almene boligorganisationer tilstræber at stille boliger til rådighed, der så vidt muligt matcher behov og betalingsevne hos de afviste.

Vejle Kommune er i proces med at udarbejde et internt administrationsgrundlag, der operationaliserer anvendelsen af anvisning, hvilket forventes politisk godkendt i løbet af forsommeren.

5. ORGANISERING OG SAGSGANG

Med afsæt i styringsdialogen sammenholdt med den årlige status, der har baggrund i kategoriseringsmodellen, vil Boligpolitisk Styregruppe (BPS) drøfte udviklingen ift. beboersammensætningen og anvendelsen af udlejningsredskaber. Formålet er at sikre sammenhæng mellem både sociale og fysiske indsatser. BPS er et samarbejdsorgan, der blandt andet skal rådgive Vejle Byråd om boligpolitiske forhold inden for det almene område.

Forum for Koordination og Udvikling (FKU) har en årlig drøftelse af boligområderne. Denne drøftelse sker som udgangspunkt i begyndelsen af året af hensyn til de kommende styringsdialogmøder. Drøftelsen vil udmunde i en årlig redegørelse til BPS. Redegørelsen vil indeholde en status ift. udviklingen i beboersammensætningen og om nødvendigt udpege boligområder, hvor tilknytningen af fleksibel udlejning kan indføres eller ophøre. FKU er det administrative samarbejdsorgan, der forbereder BPS møderne.

¹ Integrationsydelse, uddannelseshjælp, kontanthjælp, førtidspension, sygedagpenge, arbejdsløshedspenge, ressourceforløbsydelse, jf. lov om almene boliger § 51 b og c

6. GENHUSNING I FORBINDELSE MED RENOVERINGER ELLER FYSISKE HELHEDSPLEANER

Aftaler om tilknytning af fleksible udlejningsregler får ikke betydning for gennemførelse af midlertidige genhusninger.

Permanent genhusning vil altid kunne ske inden for egen afdeling. Ved permanent genhusning uden for egen afdeling vil de fleksible udlejningsregler som udgangspunkt gå forud for genhusningen.

I forbindelse med større renoveringer, herunder nedrivninger, kan der indgås en særlig aftale om genhusning i forbindelse med Vejle Kommunes behandling af renoveringsansøgningen.

7. IMPLEMENTERING OG FORMIDLING

Ved rammeaftalens vedtagelse sammenholdes alle boligområder/-afdelingers kategorisering og placering i modellen med de boligområder/-afdelinger, der har en udlejningsaftale (fleksibel udlejning).

Herefter vil det konkret blive vurderet, om de eksisterende udlejningsaftaler fortsat vil være aktuelle ud fra denne aftaleramme.

Udlejningsaftaler omlægges og indgås i 3. kvartal 2019 ud fra nærværende rammeaftale. Fortrinskriterierne "beskæftigelse" og "uddannelse" implementeres i disse.

Rammeaftalen for udlejningsredskaber for 2019-2023 skal ved aftalens udløb evalueres og kan genforhandles.

Anbefalet af Teknisk Udvalg d. XX. XX. 2019
Anbefalet af Arbejdsmarkedsudvalget d. XX. XX. 2019
Godkendt af Vejle Byråd d. XX. XX. 2019

Aftalen er indgået i Boligpolitisk Styregruppe d. XX. XX. 2019

Underskrifter

På vegne af Vejle Kommune

Formand for Boligpolitisk Styregruppe,
Borgmester Jens Ejner Christensen

Formand for Teknisk Udvalg

Formand for Arbejdsmarkedsudvalget

På vegne af boligorganisationerne

ØsterBO's formand

Lejerbos formand

Domeas direktør
På vegne af boligselskaber, der administreres af
Domea Vejle

AAB Vejles formand

UDEN

Bilag 1. Uddybning af kategoriseringsmodellen

Tabellen nedenfor viser de boligområder i Vejle, som indgår i kategoriseringsmodellen pr. 1. marts 2019.

Områdenavn	Beboere	Udenfor arb.mark.	Dømt	Kun grundskole	Gns. Indkomst	E & I ikke vestlige	Observ. til ghetto	Point
Grænseværdi		> 40 %	≥ 1,98 %	> 60 %	< 55 %	> 50 %		
Årstal	1/1- 18	2016-17	2016-17	1/1- 18	2017	1/1- 18		
Finlandsparken	1.611	41,5	1,43	77,3	60,8	73,5	X	11
Nørremarken Lejerbo	445	40,1	1,44	68,6	64,4	55,5		9
Møllevangen	1.144	38,7	1,26	62,6	67,2	31,0	X	7
Centrum Sydvest*	395	38,9	1,26	57,3	65,7	47,3		6
Nørremarken Østerbo	833	36,3	0,64	73,0	68,5	50,2		6
Løget By	1.899	36,0	1,38	64,2	66,0	36,9	X	5
Vestbyen (ex. Skolegade)	1.876	36,9	1,57	61,9	62,6	35,4	X	5
Skolegade m.m.	910	33,5	1,23	60,9	70,8	40,5		3
Østbyen	1.599	30,2	0,55	46,6	74,1	17,3	X	2
Vinding Nord	321	30,3	0,52	42,3	75,4	14,0		0
Hældager Nord	702	23,6	0,92	29,2	90,0	7,4		0
Hældager Syd	353	26,7	0,88	47,1	74,9	26,4		0

Tabel: Kategoriseringsmodel. Kilde: Boligsocial monitorering

* Lejerbos afdeling 14-0, 84-0 og 305-0.

A. Farverne på de enkelte værdier for ghettokriterierne

Værdierne for de enkelte ghettokriterier har fået en farve. Her har fremgangsmåden været således:

	Hvis grænseværdien for ghettokriteriet er overskredet, er feltet rødt.
	Hvis feltet er orange, viser det, at værdien for ghettokriteriet er <u>mindre</u> end 3 procentpoint fra grænseværdien. (0,3 procentpoint for dømt)
	Hvis feltet er grønt, viser det, at værdien for ghettokriteriet er <u>mere</u> end 3 procentpoint (0,3 procentpoint for dømt) fra grænseværdien.

B. Point for hver farve:

Der er lavet en samlet vurdering for hvert boligområde. Vurderingen er en sammentælling af point, som bygger på følgende regler:

- Et rødt felt giver 3 point
- Et orange felt giver 2 point
- Et grønt felt giver 0 point
-

Derudover får et boligområde 2 point, hvis området er på regeringens observationsliste ift. "udsatte boligområder og ghettoområder".

Møllevangen har eksempelvis ét orange og ét rødt felt, hvilket giver 5 point i alt. Derudover er Møllevangen på regeringens observationsliste, hvilket giver 2 point, i alt 7 point.

I forlængelse af boligområdernes overordnede vurdering er det drøftet, om udvalgte ghettokriterier bør vægte højere end andre. Bør en overskridelse af grænseværdien for andelen af dømt eksempelvis "udløse" flere point end tilknytning til arbejdsmarkedet? Det er der ikke fundet fagligt belæg for at gøre, hvorfor ghettokriterierne vægter lige meget.

C. Gruppering af boligområder:

Boligområderne er desuden overordnet grupperet efter følgende principper:

- Rødt område: over 8 point
- Orange område: 7-8 point
- Gult område: 3-6point
- Grønt område: 0-2 point.

Bilag 2. Status over anvendte udlejningsværktøjer pr. 1 marts 2019.

Afdelinger, hvor fleksibel kriterier anvendes:

Afdeling	Antal boliger	Fortrinsret	Indført	Evalueres
Andkær afd. 533-0 Lejerbo	10 familie boliger	Børnefamilier	1995	Intet aftalt
Kløverbo afd. 645-0 Lejerbo	12 familie boliger	Boligsøgende over 50 år uden hjemmeboende børn (Senior-bofællesskab)	2001	Intet aftalt
Højen afd. 52 AAB	18 familie boliger	Boligsøgende fra Højen, som er over 55 år, uden hjemmeboende børn (Senior-bofællesskab)	2005	Intet aftalt
Kongsbæk afd. 46 AAB	28 familieboliger	Boligsøgende over 55 år Senior-boliger (egen venteliste administrator)	2001	Intet aftalt
Skolegade afd. 26 AAB	153 familie boliger	Tilflyttere, der har beskæftigelse i Vejle. Stuelejligheder tilbydes personer over 60 år og/eller personer med handicap, som i forvejen bor i afdelingen, og som står på ventelisten (lægeerklæring skal forevises)	2001	Skulle kun gælde i en 3- årig periode. AAB benytter stadig udlejnings- redskabet. AAB har fremsendt ny anmodning. Denne afventer yderligere behandling.
Løget By afd. 41 AAB	418 familie boliger	Uddannelse og arbejde	Oktober 2018	1 gang årligt. Der følges op på effekten hvert halve år.
Løget By afd. 42 AAB	565 familie boliger 6 ungdoms boliger	Uddannelse og arbejde	Oktober 2018	1 gang årligt. Der følges op på effekten hvert halve år.
Finlandsparken afd. 29 AAB	529 familie boliger	Uddannelse og arbejde	Oktober 2018	1 gang årligt. Der følges op på effekten hvert halve år.

Afdelinger, hvor kombineret udlejning anvendes:

Finlandsparken afd. 29 AAB	529 familie boliger	Kriterier for afvisning: se byrådssagen d. 27.2.19.	1. marts 2019	Tidsbegrænset til udgangen af 2021, hvor effekten evalueres. Bortfalder dog hvis afdelingen ikke optræder på TBST's liste længere. Der følges desuden op på effekten hvert halve år.
----------------------------------	------------------------	--	------------------	---