

# RAMMEAFTALE OM UD- LEJNING I ODENSE KOMMUNE I PERIODEN 2021-2024



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>1. INDLEDNING</b> .....	<b>4</b>
<b>2. FORMÅL OG MÅLSÆTNINGER</b> .....	<b>5</b>
<b>3. FAMILIEBOLIGER I ODENSE</b> .....	<b>7</b>
3.1 Ældre særlige aftaler.....	7
<b>4. RAMMER FOR UDLEJNING OG ANVISNING AF FAMILIEBOLIGER</b> .....	<b>7</b>
4.1 Udlejning i henhold til almenboligloven – strategiske udlejningsværktøjer .....	7
4.2. områder med behov for en særlig fokuseret indsats: Udsatte områder og ghettoområder .....	8
4.3 Trappetrinsmodel og fleksibel udlejning .....	9
4.4 De fire trin i trappetrinsmodellen .....	9
<b>5. UDLEJNING PÅ DE ENKELTE TRAPPETRIN</b> .....	<b>11</b>
5.1. Udlejning på trin 1 – afdelinger med under 50 % på offentlig forsørgelse .....	11
5.2. Udlejning på trin 2 – ”Gule områder” og boligafdelinger med høj ledighed .....	11
5.3. Udlejning på trin 3 – ”Orange områder” .....	12
5.4. Udlejning på trin 4 – ”Røde områder” .....	13
<b>6. MONITORERING</b> .....	<b>13</b>
<b>7. KATEGORIER OG KRITERIER FOR FLEKSIBEL UDLEJNING AF FAMILIEBOLIGER</b> .....	<b>14</b>
7.1. A, B og C-kategorier .....	14
7.2. skærpede fleksible kriterier .....	15
<b>8. DEN KOMMUNALE BOLIGSOCIALE ANVISNING</b> .....	<b>15</b>
8.1 Særligt om anvisning af nyankomne flygtninge.....	16
8.2 Boliggaranti til hjemløse .....	16
8.3 Udsatteteamet.....	16
<b>9. SAMARBEJDSORGANISERING</b> .....	<b>16</b>
9.1. Politisk strategisk forum .....	16
9.2. Strategigruppen for det boligstrategiske område .....	17
9.3. Administrativt Koordinering: Boligformidlingsmødet .....	17
9.4. Styringsdialog mellem kommune og den enkelte boligorganisation .....	17



<b>10. FORSØG OG NYE BOLIGTYPER .....</b>	<b>18</b>
<b>11. IMPLEMENTERING AF AFTALEN .....</b>	<b>18</b>
<b>12. AFTALES IKRAFTTRÆDEN, LØBETID, GENFORHANDLING OG OPSIGELSE .....</b>	<b>18</b>
12.1. Genforhandling og Evaluering .....	18
12.2. Opsigelse .....	19
<b>BILAG .....</b>	<b>19</b>
BILAG 1 Strategiske udlejningsværktøjer .....	19
BILAG 2 Fælles rammer for fleksibel udlejning af almene familieboliger .....	19
BILAG 3 Monitorering .....	19
BILAG 3B Monitorering – boligområder tegnet.....	19
Bilag 4 Boliganvisningsadministration .....	19
bilag 5 Boliggaranti til hjemløse.....	19

## RAMMEAFTALE OM UDLEJNING I PERIODEN 1. MARTS 2021 – 31. DECEMBER 2024

Forelagt Strategigruppen for det boligstrategiske område november 2020.

Forelagt Odense Byråd 3. februar 2021.

Odense Kommune og de almene boligorganisationer i Odense, indgår følgende aftale om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 1. marts 2021 – 31. december 2024. Rammeaftalen skal udmøntes konkret for alle almene familieboliger i Odense ved aftaler med de enkelte boligorganisationer, og suppleres i øvrigt med et tæt samarbejde mellem kommune og boligorganisationerne.

Civica	Kristiansdal	Pårup Boligfor- ening
Fyns almennyttige boligselskab	Kollegieboligselskabet	
Odense Boligselskab	Andelsboligforeningen Sam- virke	
Arbejdernes Boligselskab	Folkebo	

## PÅ VEGNE AF DE ALMENE BOLIGER I ODENSE

Dato

PÅ VEGNE AF ODENSE KOMMUNE

18/5-21.

Dato

Borgmester

Peter Rahbæk Juel

## 1. INDLEDNING

Odense Kommune og de almene boligorganisationer i Odense har en fælles vision om en bæredygtig fremtid, hvor den sociale, miljømæssige og økonomiske bundlinje er i balance og spiller sammen. Odense skal være rammen om det gode liv. En by hvor man har lyst til at slå rod og blive boende, og hvor familier og borgere lever den gode hverdag. Odense Kommune skal være en mangfoldig og sammenhængende kommune med gode, trygge boligområder, hvor der er plads til og brug for alle byens borgere.

Odense skal være en storby med blandede og velfungerende bydele. Parterne er enige om, at målet er boligområder med en varieret beboersammensætning, hvor den sociale opsplitning bliver reduceret. Odense skal være en kommune, hvor man ikke kun udelukkende bor sammen med og omgås dem, som ligner én selv. Den fleksible udlejning af almene boliger understøtter byens sociale bæredygtighed, idet de fleksible aftaler medvirker til en mere varieret beboersammensætning i boligområder og -afdelinger, som dermed i højere grad afspejler beboersammensætningen i byen som helhed.

Ved brug af fleksibel udlejning i boligområder og boligafdelinger drøftes andre mulige indsatser, som kan supplere indsatsen for at sikre en positiv udvikling i de almene boligområder. Odense Kommune og boligorganisationerne er enige om behovet for dialog om eksempelvis tryghedsskabende og kriminalitetsforebyggende indsatser i udsatte boligområder. Parterne har også gode erfaringer med iværksættelse af særlige beskæftigelsesindsatser i udvalgte boligområder, ligesom boligsociale indsatser kan gøre en positiv forskel.



Ingen boligområder eller boligafdelinger uanset størrelse må optræde på regeringens lister over udsatte boligområder eller danne grobund for parallelsamfund i Odense. Parterne er enige om, at den almene boligsektor bidrager til Odenses sociale bæredygtighed ved at tilbyde boliger til en mangfoldighed af Odense-borgere uanset indkomst. Der skal også være boliger til byens mest udsatte borgere, heriblandt hjemløse, så Odense på sigt bliver et sted, hvor hjemløsheden er afskaffet.

Denne aftale er en ramme for samarbejdet mellem Odense Kommune og boligorganisationerne. I Odense er der ved aftalens indgåelse 271 almene boligafdelinger. Heraf er 207 af disse boligafdelinger omfattet af udlejningsaftalen. Denne aftale omfatter almene familieboliger i Odense Kommune – også boliger der bygges efter aftalens indgåelse. Ungdomsboliger, ældreboliger og bofællesskaber er ikke omfattet af denne aftale. Aftalen bygger videre på det gode samarbejde, der allerede er mellem parterne. Parterne arbejder med udgangspunkt i Odense Kommunes Bystrategi, FN's Verdensmål og regeringens ghettoliste for at sikre, at byen også i fremtiden er både social, miljømæssig og økonomisk bæredygtig. Aftalen omfatter den kommunale anvisning til familieboliger samt fleksibel udlejning af familieboliger.

Denne aftale er en samlet aftale mellem Odense Kommune og boligorganisationerne i kommunen, jf. Almenboliglovens § 59 samt § 60. De individuelle aftaler, som boligorganisationerne indgår med kommunen vedrørende de enkelte boligafdelinger, skal holdes inden for de overordnede rammer, som denne aftale fastlægger, og skal sikre opfyldelse af aftalens mål. Denne aftale skal i lighed med de boligsociale helhedsplaner og øvrige initiativer være med til at styrke det gode liv og fællesskabet i boligområderne.

Parterne i denne aftale arbejder tæt sammen for at skabe en storby med blandede bydele. Dette sker blandt andet gennem byudviklingsplaner og renoveringsprojekter som afføder genhusning af beboerne. Parterne er derfor enige om, at udlejningsaftalen også skal sikre, at vi sammen opnår, at alle som har et behov kan genhuses, og at genhusningen understøtter, at boligområder i Odense har en varieret beboersammensætning. Odense Kommune har som en del af udviklingsplanen for Vollsmose indgået aftale med relevante boligorganisationer om varetagelse af genhusningsopgaven for hver deres udlejningsejendomme. Odense Kommune understøtter i nødvendigt omfang de særligt udsatte beboere/familier, og tilvejebringer datagrundlag mv.

Regeringen har sat en ambition for andelen af voksne på offentlig forsørgelse i boligområder. Da ledigheden i Region Syddanmark og Odense er højere end landsgennemsnittet, er det ikke muligt at anvende denne grænse i alle boligafdelinger i Odense. Parterne er enige om, at det kræver en særlig indsats at få nedbragt ledigheden til et niveau, som kan leve op til den landsdækkende ambition for ledighed blandt beboerne i almene boliger og derved skabe mere blandede bydele. Men også at indsatsen samtidig vil tage tid, så der fortsat kan udbydes varierede boligtyper til alle. Den langsigtede ambition er dog stadig, at udlejningsaftalen i Odense i højere grad afspejler den grænse, regeringen har sat.

Parternes samarbejde omkring Odense Kommunes boligafdelinger understøttes gennem et tæt samspil i både administrative og politiske fora.

## 2. FORMÅL OG MÅLSÆTNINGER

Aftalen afbalancerer følgende overordnede formål:

- ❖ At sikre en varieret og social bæredygtig beboersammensætning i de almene boligområder ved at anvende særlige udlejningskriterier til ansøgere på boligorganisationernes ventelister.
- ❖ At sikre optimal udnyttelse af den kommunale anvisningsret, så borgere med et akut boligsocialt behov kan få et tilbud om bolig inden for rimelig tid, samt at kommunen kan understøtte en økonomisk og socialt balanceret udvikling i de almene boligområder.
- ❖ At der fortsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.
- ❖ At der er økonomisk overkommelige boliger, så alle har råd til egen bolig og kan være en del af fællesskabet, samt at den sociale opsplitning modvirkes.

Formålene skal opfyldes ved et tæt samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen og ved at præcisere rammerne for den boligsociale anvisning i kommunen, og boligorganisationernes brug af fleksibel udlejning, hvilket fremgår af denne aftale.

Aftalen er desuden en ramme for samarbejdet omkring, hvordan kommune og boligorganisationerne i fællesskab kan bidrage til følgende konkrete målsætninger om en miljømæssig, økonomisk og social bæredygtig by:

- ❖ **EN STORBY MED BLANDEDE OG VELFUNGERENDE BYDELE.** Parterne ønsker, at byens almene familieboliger i hele Odense understøtter målsætningen om blandede bydele. Parterne ønsker at bevare gode almene familieboliger i byen. Derfor er der behov for at arbejde forebyggende, så ingen boligområder ender på regeringens liste over udsatte boligområder, ghettoområder eller hårde ghettoområder: Dels så man i værste fald kan forhindre lovgivningskrav om nedrivning, dels for at modvirke, at der skabes parallelsamfund i nogle boligafdelinger – store som små. Parterne er derfor enige om, at der monitoreres på samtlige almene boligafdelinger og boligområder i Odense.
- ❖ **AT ODENSE ER EN BY FOR ALLE.** Ny lovgivning betyder, at personer i beskæftigelse og uddannelse har fortrin til boliger, der er beliggende i udsatte boligområder. Det er derfor et mål for parterne, at borgere på overførselsindkomst og andre med behov for en billig bolig har mulighed for at bosætte sig andre steder i boligmassen.
- ❖ **AT ODENSE ER DEN INKLUDERENDE BY– OGSÅ AF BYENS MEST UDSATTE BORGERE.** Odense er kendt og anerkendt som en inkluderende by. Parterne tager sammen et fælles ansvar for at Odense er en by med plads til alle, og hvor alle kan følge sig trygge. Her skal ingen være tvunget til at leve på gaden. Alle mennesker fortjener en chance for at få den bedst mulige tilværelse. Derfor har aftaleparterne som fælles målsætning, at hjemløsheden skal afskaffes i Odense Kommune. De fælles redskaber til at afskaffe hjemløsheden er en boliggaranti for hjemløse, en vedholdende Housing First-strategi og en fortsættelse af det gode samarbejde mellem Odense Kommune og boligorganisationerne. Sammen er parterne enige om, at varierede boligtyper blandt andet billige boliger – også i nye boligbyggerier – er afgørende for, at vi i Odense fortsat kan arbejde med Housing First og boliggaranti til hjemløse, fordi socialt udsatte og hjemløse skal have råd til at betale husleje i Odense. Kommunen skal have et bredt udsnit af boliger til rådighed, herunder små, billige boliger til boligsocial anvisning for byens mest udsatte.



- ❖ **AT ODENSE ER EN BY, DER ARBEJDER AKTIVT MED VERDENSMÅLENE:** Aftaleparterne har en gensidig forståelse for, at parterne samarbejder om miljømæssig bæredygtighed og FN's Verdensmål med fokus på, at bæredygtighed findes i en balance mellem økonomiske, sociale og miljømæssige hensyn. Parterne forpligter sig til at arbejde konkret med verdensmålene i aftaleperioden. Efter aftalens indgåelse udarbejdes en plan for, hvordan parterne vil arbejde med verdensmålene, herunder hvordan der vælges konkrete temaer. Planerne vil pågå i regi af aftalens strategiske samarbejdsorganer.

### 3. FAMILIEBOLIGER I ODENSE

Familieboliger er almene boliger i almindelighed. Udgangspunktet for udlejning er et ventelistep princip i forhold til anciennitet, medmindre lovgivningen eller aftaler mellem boligorganisationerne og kommunen fastsætter andet.

I kommunen var der pr. august 2020 knap 24.000 almene familieboliger, som er omfattet af denne aftale. Den gennemsnitlige husstandsraflytning af almene familieboliger er ca. 12 % årligt.

Nye almene boliger skal bygges i blandede bydele, hvor beboerne repræsenterer forskellige generationer, ejerformer og socioøkonomiske baggrunde. De nye almene boliger skal placeres i mindre enheder og bidrage til den samlede udvikling af Odense. Parterne forventer, at der i løbet af denne aftaleperiode nedrives 300 almene familieboliger i Vollsmose og opføres et tilsvarende antal fordelt rundt omkring i Odense Kommune. Odense Kommune har i aftaleperioden afsat grundkapital, der svarer til, at der i gennemsnit kan bygges 150 nye almene boliger hvert år.

Efter almenboligloven § 59, stk. 1 skal boligorganisationerne stille hver fjerde ledige bolig til rådighed for kommunens boligsociale opgaver. I Odense Kommune anvises efter kommunal anmodning, hvilket de sidste 20 år har været under 25 % af de ledige boliger. I 2016-2017 blev der årligt anvist 4,5 % af de ledige boliger.

#### 3.1 ÆLDRE SÆRLIGE AFTALER

Denne aftale omfatter al udlejning af almene familieboliger. Ældre aftaler om særlig anvisning til fx bofællesskaber, opgangsfællesskaber mv. indskrives i den konkrete udlejningsaftale for den pågældende boligafdeling, så der sikres overblik og gennemsigtighed ift. indgåede særftaler.

### 4. RAMMER FOR UDLEJNING OG ANVISNING AF FAMILIEBOLIGER

Det overordnede mål med udlejningsaftalen er at sikre velfungerende blandede boligområder med en blandet beboersammensætning og at tilgodese forskellige målgruppers behov for en bolig. Til dette har aftaleparterne udarbejdet en "trappetrinsmodel", som bliver forklaret i de efterfølgende afsnit. Trappetrinsmodellen skal også være med til at sikre tilgængelighed af boliger. Desuden skal modellen medvirke til håndtering af de nye udfordringer, der følger af regeringens parallelsamfunds aftale og den opfølgende lovgivning, som trådte i kraft (delvist) den 1. december 2018.

#### 4.1 UDLEJNING I HENHOLD TIL ALMENBOLIGLOVEN – STRATEGISKE UDLEJNINGSVÆRKTØJER

Boligorganisationer kan anvende en række forskellige strategiske udlejningsværktøjer for at realisere aftalens formål om blandede bydele, ingen udsatte boligområder og økonomisk overkommelige boliger.

Særligt centralt er fleksibel udlejning. Flexibel udlejning indebærer, at boligsøgende på ventelisten, der opfylder visse kriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet.

De fleksible kriterier fastlægges i en udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationen for en given boligafdeling. Der kan for eksempel gives fortrin til personer i beskæftigelse eller under uddannelse.

Aftalen er som udgangspunkt gældende for fire år.

For udsatte boligområder og ghettoområder skal der i henhold til almenboliglovens § 60, stk. 4 anvendes fleksibel udlejning efter beskæftigelses- og uddannelseskriterier til boligsøgende på venteliste. Formålet er, at området så hurtigt som muligt skal skifte status fra udsat boligområde til ikke at være det, og at undgå hårde ghettoområder. De i almenboliglovens § 61a, stk. 1 oplyste kriterier for definitionen af et udsat boligområde, kan anvendes som særlige skærpede fleksible udlejningskriterier:

- Krav om at være i beskæftigelse eller under uddannelse
- Krav om ikke at have været straffet efter eks. Straffeloven
- Krav om uddannelse over grundskoleniveau
- Krav om indtjeningsniveau

Dertil kan boligorganisationerne benytte andre strategiske udlejningsværktøjer som interne og eksterne ventelister (ordinær udlejning), offentlig annoncering og (udvidet) kombineret udlejning, som også er relevante elementer i trappetrinsmodellen. For uddybning henvises til bilag 1.

#### 4.2. OMRÅDER MED BEHOV FOR EN SÆRLIG FOKUSERET INDSATS: UDSATTE OMRÅDER OG GHETTO-OMRÅDER

Et væsentligt udgangspunkt for trappetrinsmodellens udformning er regeringens liste over udsatte boligområder: Hvert år den 1. december udkommer regeringen med en liste over udsatte boligområder i Danmark, herunder lister særligt for ghettoområder og hårde ghettoområder. Disse tre typer områder har alle brug for en særlig fokuseret indsats ift. udlejning af boliger.

**DEFINITION AF UDSAT BOLIGOMRÅDE:** Et alment boligområde, hvor der bor *mindst 1.000 beboere*, og hvor minimum to ud af fire følgende kriterier overskrider grænseværdien:

- *Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 %, opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.*
- *Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet, opgjort som gennemsnit over de seneste to år.*
- *Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 % af samtlige beboere i samme aldersgruppe.*
- *Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 % af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.*

**DEFINITION AF GHETTOOMRÅDE:** Et udsat boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 %.



**DEFINITION AF HÅRDT GHETTOOMRÅDE:** Et ghettoområde, som i mere end fire sammenhængende år har været på listen over ghettoområder.

I områder der er medtaget i regeringens udsatte områder, ghettoområder og hårde ghettoområder er der således altid mindst 1.000 beboere. Dette afviger fra Odense Kommunes brug af betegnelsen boligområde, som i nogle tilfælde har mindre end 1.000 beboere.

Trappetrinsmodellens trin 3 og 4 er forbeholdt boligområder, der følger regeringens definition af udsatte boligområder (trin 3) hhv. ghettoområder (trin 4). Samtidig skal parterne forebygge, at nye områder udpeges til regeringens lister. Det vil sige, at boligområder på trappetrinsmodellens trin 1 og 2 ikke må bevæge sig op ad trappen.

#### 4.3 TRAPPETRINSMODEL OG FLEKSIBEL UDLEJNING

I Odense er der ved aftalens indgåelse 271 boligafdelinger. 207 af disse boligafdelinger er omfattet af udlejningsaftalen og trappetrinsmodellen, idet afdelinger, hvor alle boliger er ungdomsboliger, ældreboliger, bofællesskaber eller hvor alle boliger udlejes efter kommunal anvisning ikke indgår i udlejningsaftalen.

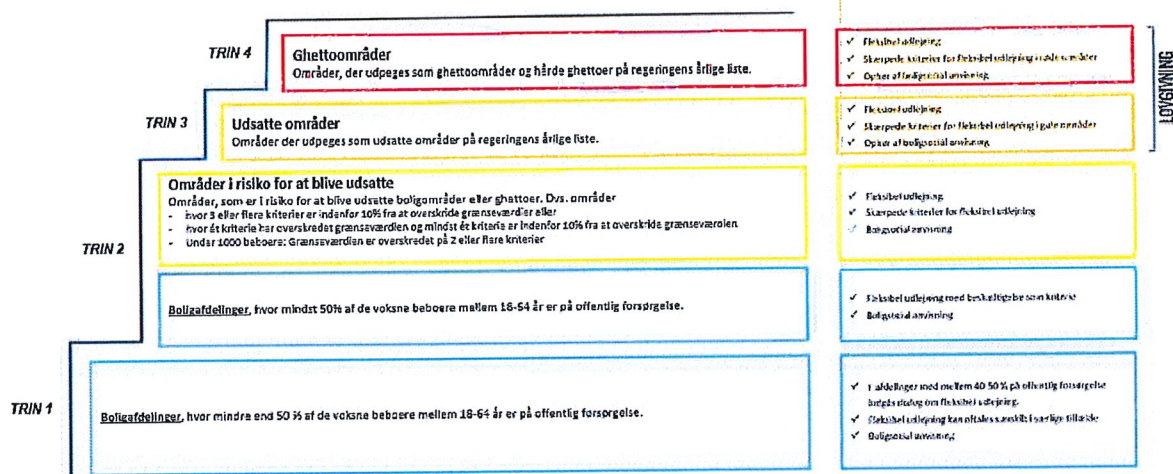
Et boligområde består af nogle geografisk sammenhængende boligafdelinger. I denne udlejningsaftale opereres med de boligområder, som er defineret og monitoreret af regeringen. Disse boligområder figurerer på regeringens officielle lister over udsatte områder, ghettoområder og hårde ghettoområder, eller er områder, som regeringen monitorerer for at holde øje med udviklingen i området. Selvom det ved aftalens indgåelse kræver mindst 1.000 beboere at komme på regeringens udsatte- og ghettolister, følger regeringen også enkelte områder på under 1.000 beboere. Ved aftalens indgåelse monitorerer regeringen på i alt 12 boligområder i Odense.

Disse 12 boligområder samt øvrige boligafdelinger, der ikke er en del af disse områder, indplaceres på fire niveauer i trappetrinsmodellen. Det enkelte trin definerer, hvilke udlejningskriterier, som gælder for boligafdelinger eller boligområder på det trin.

Formålet med trappetrinsmodellen er at sikre en opmærksomhed på og en særlig indsats for de boligafdelinger og -områder, som har særlige udfordringer og derfor behov for en særligt fokuseret udlejning – det drejer sig om boligområder og afdelinger på trin 2, 3 og 4. Trin 1 består af boligafdelinger med en andel af beboere på offentlig forsørgelse på under 50 %.

#### 4.4 DE FIRE TRIN I TRAPPETRINSMODELLEN

I trappetrinsmodellen indgår fire trin, som kort præsenteres nedenfor. I det efterfølgende afsnit sker en uddybning af udlejningskriterierne på de enkelte trin:



**TRIN 1:** Trin 1 er for boligafdelinger, hvor mindre end 50 % af de voksne beboere i alderen 18-64 år er på offentlig forsørgelse.

Som udgangspunkt anvender boligorganisationerne ikke strategisk udlejning på trin 1 med mindre særlige omstændigheder gør, at den enkelte boligorganisation indgår aftale med Odense Kommune om det.

Det kan ske i boligafdelinger i intervallet 40-50 % af voksne på offentlig forsørgelse, hvis det aftales mellem kommune og boligorganisationerne på styringsdialogen, og efterfølgende godkendes af By- og Kulturudvalget og Økonomiudvalget.

Der anvendes boligsocial anvisning på trin 1.

**TRIN 2:** Trin 2 er for boligafdelinger, der er udfordrede af en høj andel af voksne beboere (18-64 år) på offentlig forsørgelse. Når andelen overstiger 50 %, skal der anvendes fleksibel udlejning med fortrin til bolig-søgende, som er i beskæftigelse eller under uddannelse.

Trin 2 er også for boligområder, hvor der er en risiko for at de kan blive udsatte, og blive kategoriseret som udsatte områder eller ghettoområder. På trin 2 kan der også findes boligområder, hvor der bor færre end 1.000 personer, men som bortset fra det ville kunne karakteriseres som udsatte boligområder eller ghettoområder ved at overskride to eller flere af kriterierne for udsatte boligområder. På trin 2 er der fleksibel udlejning. Se mere i afsnit 5.2.

Relevante indsatser ud over fleksibel udlejning kan drøftes mellem kommune og boligorganisationer. Det kan være en intensiveret beskæftigelsesindsats, forebyggende indsatser, hjælp til oversættelse og godkendelse af udenlandske uddannelsesbeviser mv.

Der anvendes boligsocial anvisning på trin 2.

**TRIN 3:** Er forbeholdt boligområder, der er udpeget som udsatte områder (ekskl. ghettoområder). Udlejningen er reguleret i lovgivningen, og der må ikke benyttes kommunal boligsocial anvisning. Boligafdelinger kan ikke indplaceres på trin 3.



**TRIN 4:** Er forbeholdt boligområder, der er udpeget som ghettoområder eller hårde ghettoområder. Udlejningen er reguleret i lovgivningen, og der må ikke benyttes kommunal boligsocial anvisning. Boligafdelinger kan ikke indplaceres på trin 4.

Det er nødvendigt, at parterne ved udlejning tager højde for de kriterier, der ligger til grund for placeringen på det enkelte trin. Ligeledes følger parterne udviklingen tæt gennem et fælles monitoreringssystem og løbende dialog. Som en del af monitoreringen opdateres boligafdelingerne og boligområdernes indplacering på trappetrinsmodellen af Odense Kommune én gang årligt i forlængelse af regeringens årlige opgørelse.

## 5. UDLEJNING PÅ DE ENKELTE TRAPPETRIN

På de enkelte trappetrin benyttes strategisk udlejning til at styre indflytningen og opretholde eller genoprette en balanceret beboersammensætning på område- eller afdelingsniveau.

Det er op til den enkelte boligorganisation at vælge mellem A-, B- og C-kriterier ud fra lokale forhold.

### 5.1. UDLEJNING PÅ TRIN 1 – AFDELINGER MED UNDER 50 % PÅ OFFENTLIG FORSØRGELSE

Langt hovedparten af de almene boligafdelinger i Odense er velfungerende afdelinger. Alle disse indplaceres som afdelinger på trin 1. Fokus er på, at alle skal have mulighed for at bosætte sig i denne del af boligmassen. Herunder personer, som hverken opfylder de skærpede fleksible udlejningskriterier eller kriterierne for at få tildelt en bolig gennem boligsocial anvisning. Ordinær udlejning, dvs. almindelig anciennitetsbestemt ventelistedulejning på trin 1 sikrer lige adgang til en bolig for alle, der er skrevet på venteliste.

På trin 1 kan fleksibel udlejning aftales mellem boligorganisationen og kommunen som supplement til almindelig ventelistedulejning i det omfang, der findes behov herfor, og det ikke kolliderer med hovedformålet om, at der skal være billige boliger til alle. Det kan fx være ift. ønsket om flere børnefamilier i en afdeling. Indførelse af fleksibel udlejning på trin 1 besluttet i en løbende dialog mellem den enkelte boligorganisation og Odense Kommune, herunder på det årlige styringsdialogmøde.

I afdelinger på trin 1 kan op til 50 % af beboerne være på offentlig forsørgelse. Det er højere end den nationale målsætning om maks. 40 % ledighed i boligafdelinger.

Det skyldes at ledigheden generelt er høj i Odense Kommune - og Region Syddanmark i øvrigt – særligt i den almene boligsektor. I Region Syddanmark er andelen af offentligt forsørgede ml. 18-64 år i den almene boligsektor på 36,3 % (2018-tal), mens landsgennemsnittet for dette er på 31,0 % (2018-tal).

Fleksibel udlejning med fortrin til boligsøgende i beskæftigelse eller under uddannelse drøftes på styringsdialogmøderne for afdelinger på trin 1, som har en andel på offentlig forsørgelse i intervallet 40-50% og skal efterfølgende godkendes af By – og Kulturudvalget og Økonomiudvalget.

Der er kommunal boligsocial anvisning på trin 1, som følger principperne om anvisning i bilag 4.

### 5.2. UDLEJNING PÅ TRIN 2 – "GULE OMRÅDER" OG BOLIGAFDELINGER MED HØJ LEDIGHED

Parterne skal 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 ghettoområde 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 krav hvis afdelingen er udfordret på andre kriterier.

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.

Der skal sættes ind med skærpet fleksibel udlejning på alle de kriterier, som har overskredet grænseværdien i de enkelte afdelinger. Der kan anvendes skærpet fleksibel udlejning, når et kriterie er indenfor en 10%-bufferzone fra at overskride ghettokriterierne. Det er 10 % af grænseværdien - se tabel nedenstående. Dette sker for at være på forkant med udviklingen og dermed potentielt undgå at afdelingen senere overskrider kriterierne. Nedenfor fremgår kriterierne for indførsel af skærpet fleksibel udlejning ved en 10%-bufferzone. 10%-bufferzonen revideres løbende, og skal altid opgøres efter den seneste gældende ghettoliste.

Anvendelse af fleksibel udlejning i 10 %-bufferzonen skal aftales mellem kommune og boligorganisation på styringsdialogen, og efterfølgende godkendes af By- og Kulturudvalget og Økonomiudvalget.

	Udenfor arb.marked	Dømt	Kun grundskole	Gns. Indkomst
Grænseværdi ghettoliste*	40%	2,27%	60%	55%
10% bufferzone	36%	2,04%	54%	61%

\*Ghettolisten 2020

For boligafdelinger udenfor de gule områder, der har en høj andel af voksne borgere på offentlig forsørgelse (over 50 %) på trin 2, skal der anvendes fleksibel udlejning med krav om at boligsøgende er i beskæftigelse eller uddannelse. Der stilles ikke krav vedr. de øvrige kriterier.

Der er kommunal boligsocial anvisning på trin 2, som følger principperne om anvisning i bilag 4.

### 5.3. UDLEJNING PÅ TRIN 3 – "ORANGE OMRÅDER"

Boligområderne på trin 3 matcher regeringens liste over udsatte boligområder (ekskl. ghettoområderne).

Udlejning via boligorganisationernes venteliste i orange områder vil ske efter *skærpede fleksible kriterier*.

Det fremgår af almenboliglovens § 60, stk. 4, at fleksibel udlejning er obligatorisk i udsatte boligområder ved udlejning til boligsøgende på ventelisten. Udlejning af familieboliger skal her ske efter særlige kriterier fastsat af kommunen, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier, med henblik på at styrke beboersammensætningen i området.

Fokus er på, at boligområdet så hurtigt som muligt skal skifte status fra udsat boligområde til ikke at være et udsat boligområde, og at undgå at blive et ghettoområde. Udlejningsaftalen fastlægger skærpede fleksible kriterier for udsatte boligområder, som skal opfyldes af alle husstandsmedlemmer i den relevante



aldersgruppe. De skærpede fleksible kriterier benyttes på afdelingsniveau i et boligområde, så der sættes målrettet ind for de enkelte afdelingers forskelligartede udfordringer.

De supplerende krav rettes mod såvel ansøger som voksne medlemmer af dennes husstand. Det er mod loven at afvise boligsøgende, som ikke opfylder de skærpede kriterier. Hvis ingen boligsøgende på ventelisten opfylder de skærpede kriterier, tilbydes boligen til den boligsøgende med højest ventelisteanciennitet.

Herudover kan der anvendes kombineret udlejning, i det omfang lovgivningen giver mulighed herfor, og Beskæftigelses- og Socialudvalget behandler ansøgningerne fra boligorganisationerne herom.

Der er ikke kommunal boligsocial anvisning på trin 3, jf. lovgivningen på området.

#### 5.4. UDLEJNING PÅ TRIN 4 – "RØDE OMRÅDER"

Boligområderne på trin 4 matcher regeringens liste over ghettoområder (inkl. hårde ghettoer).

Boligorganisationerne skal i udsatte boligområder udleje ledige boliger efter særlige lovgivningsbestemte kriterier, jf. afsnit. 5.3. Der anvendes således skærpede fleksible udlejningskriterier i boligområderne på trin 4.

Herudover kan der anvendes kombineret udlejning, i det omfang lovgivningen giver mulighed herfor, og Beskæftigelses- og Socialudvalget behandler ansøgningerne fra boligorganisationerne herom.

Det bemærkes, at kommunen pr. 1. juli 2019 i henhold til ny lovgivning *skal* godkende alle indflytninger i boligafdelinger, der er udpeget som hårde ghettoområder.

Der er ikke kommunal boligsocial anvisning på trin 4, jf. lovgivningen på området.

## 6. MONITORERING

Odense Kommune følger udviklingen i boligområderne og boligafdelinger med et monitoreringssystem. Systemet monitorerer byens almene boligområder ud fra indikatorer på beboernes ressourcer og udfordringer. Indikatorerne lægger sig op ad regeringens ghettoparametre.

Boligområder indplaceres i trappetrinsmodellen ud fra en samlet vurdering af kriterierne. Boligafdelinger indplaceres i trappetrinsmodellen alene ud fra beskæftigelsesgraden i afdelingen, da dette er det eneste data, der altid er til rådighed for en afdeling, uanset størrelsen på en afdeling.

Monitoreringen opdateres tre gange årligt. Opdateringen følger datatilgængelighed fra Danmarks Statistik, hvorfor det ikke er muligt at planlægge ud fra præcise datoer. Opdateringen vil dog ske:

- I foråret
- I sensommeren
- Sidst på efteråret.

Monitoreringen er tilgængelig i forhold til den bydækkende udlejningsaftale, men også for alle byens boligforeninger, de boligsociale organisationer, kommunale aktører i det boligstrategiske arbejde m.fl.

Trappetrinsmodellen genberegnes hvert år, når listen over udsatte boligområder foreligger. En oversigt over områdernes kategorisering forelægges for strategigruppen for det boligstrategiske område.

En beskrivelse af monitoreringsmetoden fremgår af bilag 3.

## 7. KATEGORIER OG KRITERIER FOR FLEKSIBEL UDLEJNING AF FAMILIEBOLIGER

Dette afsnit omhandler principperne for aftalte kategorier og kriterier for fleksible udlejningsregler. Flexibel udlejning er et strategisk udlejningsværktøj, som indebærer at boligsøgende på en venteliste, der opfylder visse kriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet. Flexibel udlejning er et værktøj som kan understøtte målet om at skabe og fastholde en social bæredygtig beboersammensætning i et boligområde. Den fleksible udlejning kan benyttes fælles eller individuelt af den enkelte boligorganisation.

### 7.1. A, B OG C-KATEGORIER

Flexibel udlejning som værktøj til at skabe og fastholde en socialt bæredygtig beboersammensætning har i Odense været anvendt gennem en årrække, og erfaringerne er gode. Parterne er derfor enige om at prioritere de samme målgrupper som hidtil, idet der sondres mellem A-, B- og C-kategorier.

A-kategorien er aftalt mellem parterne for at imødekomme de lovgivningsmæssige krav til brugen af fleksible kriterier i udsatte bolig- og ghettoområder, jf. afsnit 7.2. Herudover kan A-kategorien ud fra en overordnet strategisk tilgang til boligudlejningen i de almene boliger anvendes i de øvrige boligområder omfattet af trappetrinsmodellen, hvor der er et behov herfor i forhold til at skabe en bæredygtig beboersammensætning.

B-kategorien er aftalt mellem parterne i forhold til de boligområder, hvor der ud fra nogle overordnede politiske interesser fra både boligorganisationerne og kommunen er ønske om, at regulere beboersammensætningen med henblik på at skabe og sikre velfungerende boligområder og tilgodese forskellige målgruppers behov for en bolig.

C-kategorien udspringer af helt lokale forhold i enten den enkelte boligorganisation eller boligafdeling, og er aftalt mellem parterne med henblik på at imødekomme lokale interesser og behov.

Kriterierne er som følger:

#### A-KATEGORIEN:

---

- Personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet eller under uddannelse (selvforsørgende).

#### B-KATEGORIEN:

---

- Seniorer over 50 år uden hjemmeboende børn.
  - Seniorer over 65 år til tilgængelighedsboliger med støtte fra Landsbyggefonden.
  - Familier med børn.
  - Unge under 25 år.
  - Fastholdelse af studerende i byen gennem tilbud om familieboliger, hvis de har boet min. to år i almen ungdomsbolig.
  - Tilflyttere med beskæftigelse i kommunen og bopæl udenfor kommunen.
- 

#### C-KATEGORIEN:

---



- Fortrin for flytninger indenfor egen afdeling.

De fleksible udlejningskategorier er uddybende beskrevet i bilag 2.

## 7.2. SKÆRPEDE FLEKSIBLE KRITERIER

I røde, orange og gule områder indføres skærpede fleksible kriterier, som skal opfyldes af alle husstandsmedlemmer i den relevante aldersgruppe. Dette skal understøtte, at indflytningen styres, så nye beboere påvirker beboersammensætningen positivt i forhold til kriterierne for udsatte områder.

I disse områder skal alle husstandens voksne medlemmer være i arbejde eller uddannelse, og fortrinsretten via fleksibel udlejning kan yderligere betinges af, at følgende supplerende skærpede krav er opfyldt:

- Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 30-59 år har en uddannelse over grundskoleniveau.
- Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 15-64 år, som har været skattepligtige i Danmark hele året og ikke er uddannelsessøgende, har en indtægt, som ligger over grænseværdien for, hvornår et område kan udpeges som udsat område. Indtægtsgrænsen, der sættes i forhold til regionsgenemsnittet, justeres årligt og udgør i 2020 17.120 kr. om måneden.

I røde, orange og gule områder kan stilles yderligere følgende krav:

- Ingen domme for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer indenfor de senest to år.

Brugen af de skærpede fleksible udlejningskriterier sker som nævnt i pkt. 4.1 ud fra et fortrinsperspektiv.

Det bemærkes, at Udlejningsbekendtgørelse (BEK 1360) § 29, stk. 1 og 2 giver boligorganisationerne mulighed for at indhente straffeattest inden indgåelse af lejekontrakt i et udsat boligområde, jf. Almenboliglovens § 61a, stk. 1. Boligorganisationerne kan herefter afvise boligsøgende, hvis indholdet af disses straffeattest vurderes at have betydning for trygheden i det pågældende boligområde.

Der henvises til bilag 2 om fælles rammer for aftaler om fleksibel udlejning af almene familieboliger i perioden 1. januar 2021-31. december 2024.

## 8. DEN KOMMUNALE BOLIGSOCIALE ANVISNING

Kommunen har anvisningsret til almene familieboliger og almene bofællesskaber (se bilag). Kommunen anviste 163 husstande med påtrængende boligsociale behov til en bolig i 2019. Kommunen forventer i 2021, at have et behov for mellem 170-190 boliger til boligsocial anvisning.

Kommunen benytter sin anvisningsret til borgere, som opfylder de kriterier, der er vedtaget af byrådet. Målgruppen for kommunal anvisning er familier og enlige, som har påtrængende boligsociale problemer. Det betyder, at målgruppen dels har et påtrængende boligproblem, dels har en social problematik. Løsningen af borgerens boligproblem skal bidrage til løsningen af det sociale problem.

Herudover stiller kommunen aktuelt permanente boliger til rådighed for de nyankomne flygtninge, som kommunen modtager som led i kommunekvoter fastsat af Udlændingestyrelsen.

Generelt gælder det, at kommunen i sin anvisning af borgere respekterer særlige forhold omkring boligformen, og om borgerne formår at bo i den pågældende bolig, eventuelt med hjælp fra bostøtte. Kommunen forpligter sig til at informere anviste beboere om forventninger til havehold, hvis boligen har have.

Det fremgår af Bosætningsaftalen, at boligforeningerne søger at sprede anvisningen af borgere til flest mulige områder og boligtyper, fordi det understøtter inklusion, integration og den overordnede målsætning om en blandet by. Se bilag 4 for uddybning.

### 8.1 SÆRLIGT OM ANVISNING AF NYANKOMNE FLYGTNINGE

Via kvoter fastlagt af Udlændingestyrelsen modtager kommunen flygtninge, som kommunen aktuelt anviser en permanent bolig gennem den kommunale boliganvisning. I 2019 blev der visiteret 15 flygtninge til Odense Kommune. Flygtninge indgår i den ordinære boliganvisning.

### 8.2 BOLIGGARANTI TIL HJEMLØSE

I Odense Kommune har vi boliggaranti til hjemløse. Det har vi, fordi alle borgere i Odense Kommune skal have en bolig og et hjem. En bolig kan for hjemløse være med til at skabe en positiv forandring i livet generelt. Et fast tag over hovedet giver pusterum til at fokusere på andre problemer med misbrug, psykisk sygdom eller sociale relationer, som hjemløse ofte kæmper med.

Med boliggarantien kan hjemløse i Odense Kommune få tilbudt en bolig indenfor tre måneder. Boliggarantien træder i kraft, når borgeren er godkendt til kommunal boliganvisning. Se uddybende beskrivelse af boliggarantien i bilag 5 Boliggaranti til hjemløse.

### 8.3 UDSATTETEAMET

Udsatteteamet udgør en del af det boligsociale samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen, som er med til at fremme trivlsen i boligområderne i Odense.

Udsatteteamet er et opsøgende tilbud til de mest udsatte borgere, og giver en direkte og hurtig indgang til Odense Kommune. Udsatteteamet fungerer som bindeled mellem den enkelte boligforening/varmemester og Odense Kommune. Der er altid mulighed for at henvende sig direkte til Udsatteteamet, hvis en beboer eller en familie har brug for hjælp.

## 9. SAMARBEJDSORGANISERING

For at sikre den bedst mulige forankring i praksis skal parterne regelmæssigt følge op på aftalens indhold og udvikling. Det sker dels på et politisk strategisk niveau og på administrativt niveau. Ligeledes er der også en løbende koordinering og styringsdialog mellem Odense Kommune og boligorganisationerne.

### 9.1. POLITISK STRATEGISK FORUM

Ved aftaleindgåelsen etableres et politisk strategisk forum mellem Odense Kommunes Økonomiudvalg og direktører og boligorganisationernes formænd og administratorer. Forummet skal sætte en politisk retning



for samarbejdet mellem parterne, herunder den strategiske udlejning og skabelsen af den blandede by. Organet mødes mindst én gang årligt i aftaleperioden.

Boligorganisationerne bidrager med erfaringer om, hvilken udvikling i flyttemønstrene udlejningsaftalen medfører i de almene boliger.

## 9.2. STRATEGIGRUPPEN FOR DET BOLIGSTRATEGISKE OMRÅDE

Den eksisterende strategigruppe for det boligstrategiske område består af forvaltningsdirektør, relevante nøglepersoner fra Odense Kommune, direktører/forretningsførere de almene administration- og boligorganisationer samt Fyns Politi. Strategigruppen for det boligstrategiske område skal sikre fremdrift og eksekvering af aftalen, samt stå for en årlig vurdering af justeringer af kategorier, fremdrift og nye behov/initiativer. Gruppen mødes minimum to gange årligt.

I aftaleperioden skal Strategigruppen for det boligstrategiske område og det politisk strategiske forum drøfte udlejningsaftalen på deres møder. Herunder drøftes samarbejdet mellem Odense Kommune og boligorganisationerne, den fælles udlejningsaftale udvikling, de kommunale indsatser samt de boligsociale tiltag som skal modvirke, at nye boligområder kommer på regeringens liste over udsatte boligområder.

Som en del af opfølgningen, skal der ske en afrapportering af boligorganisationernes brug af fleksibel udlejning som følge af aftalen. Udmøntningen af afrapporteringen vil ske i Strategigruppen for det Boligstrategiske område efter aftalens ikrafttrædelse.

Odense Kommune har ansvaret for at indkalde til møderne i begge ovenstående fora.

## 9.3. ADMINISTRATIV KOORDINERING: BOLIGFORMIDLINGSMØDET

Odense Kommune varetager den boligsociale anvisning (boligformidlingen) i Odense. Det vil sige formidler almene boliger til borgere, der ikke selv kan løse deres boligproblem eller tilhører en bestemt målgruppe. Boligformidlingen holder månedlige møder med udlejningscheferne for at løse de fælles udfordringer med boliger til de visiterede borgere.

For at sikre koordination af det daglige samarbejde mellem boligorganisationerne og Odense Kommune drøftes fælles udfordringer i det daglige samarbejde mellem Odense Kommune og boligorganisationerne på de månedlige boligformidlingsmøder. Til disse dagsordenspunkter inviteres andre relevante aktører, fx. ydelsesafsnit eller udviklingssekretariaterne i boligorganisationerne.

## 9.4. STYRINGSDIALOG MELLEMM KOMMUNE OG DEN ENKELTE BOLIGORGANISATION

Odense Kommune er som tilsynsmyndighed på det almene boligområde tovholder på den årlige styringsdialog med hver enkelt boligorganisation. I møderne deltager som udgangspunkt repræsentanter fra alle forvaltninger i kommunen.

På møderne gennemgås bl.a. den dokumentationspakke, som boligorganisationerne har udarbejdet til formålet. Den samlede dokumentationspakke udgøres af en styringsrapport med tilhørende afdelingsskemaer og boligorganisationens regnskabsmateriale, herunder et regnskabsspørgeskema og årsberetning samt resultater af eventuelle relevante analyser.

Desuden skal boligorganisationerne på mødet give en status på arbejdet med udlejningsaftalen, herunder opfølgning på fleksibel udlejning i henhold til aftalens afsnit 7.

Derudover dagsordensættes selvvalgte relevante emner, som er besluttet i fællesskab mellem parterne, og emner som bidrager til, at de almene områder er velfungerende og en integreret del af byen.

På mødet drøftes også anvendelse af fleksibel udlejning i bufferzonen for både enkeltstående boligafdelinger og boligafdelinger i gule områder. Aftaler om dette skal efterfølgende godkendes af By- og Kulturudvalget og Økonomiudvalget.

Mødet afholdes én gang årligt. Odense Kommune, By- og Kulturforvaltningen har ansvaret for at indkalde til mødet.

## 10. FORSØG OG NYE BOLIGTYPER

Odense skal udvikle nye boligtyper i takt med efterspørgslen på boligmarkedet. Det kan fx være boligtyper med en større grad af fællesskab på tværs af boligerne eller boliger, som tager højde for nye familieformer og fællesskabertyper.

I takt med at nye koncepter udvikles, skal der konkret tages stilling til udlejningsprincipper, herunder omfang af boligsocial anvisning og inklusion af anviste borgere i udviklingen af koncepter.

## 11. IMPLEMENTERING AF AFTALEN

Dialogen med de enkelte boligorganisationer om konkrete udlejningsaftaler indenfor rammerne af denne aftale forventes indledt i første halvdel af 2021.

Parterne er enige om at videreføre gældende udlejningsaftaler mellem boligorganisationen og kommunen i overgangsperioden, indtil de nye udlejningsaftaler kan træde i kraft. De individuelle udlejningsaftaler søges med dette forbehold indgået for samme periode som den generelle rammeaftale.

## 12. AFTALENS IKRAFTTRÆDEN, LØBETID, GENFORHANDLING OG OPSIGELSE

Denne aftale er gældende for perioden 1. marts 2021 – 31. december 2024.

Alle udlejnings- og anvisningsaftaler skal fremgå i denne aftale. Dette betyder, at tidligere indgåede aftaler skal vurderes og enten fortsætte under denne aftale eller skal ophøre. Aftalen skal offentliggøres på boligorganisationernes og kommunens hjemmesider. Der kan derfor efterfølgende aftales individuelle, fleksible udlejningsaftaler med hver enkelt boligorganisation, jf. § 60, - aftaler som understøtter formålet med denne aftale.

Strategigruppen for det boligstrategiske område vurderer årligt behovet for at opdatere bilagene.

### 12.1. GENFORHANDLING OG EVALUERING

Aftalen genforhandles inden ophørstidspunktet. Odense Kommune indkalder parterne for at igangsætte en genforhandlingsproces senest 1. kvartal 2024.



Parterne vil på møde i det politisk strategiske forum efter to år drøfte om grænsen for iværksættelse af fleksibel udlejning i enkeltstående boligafdelinger skal sænkes til 45% i stedet for 50% - se afsnit 5.2 og 9.4 om fleksibel udlejning i boligafdelinger og aftaler om dette. anbefaler parterne, at grænsen sænkes, skal det efterfølgende godkendes af Odense Byråd.

Parterne gennemfører en samlet og koordineret evaluering, som foreligger senest 1. kvartal 2024. Odense Kommune er initiativtager til at påbegynde evalueringen. Grundlaget for evaluering er den løbende monitorering og den årlige statusrapport fra områderne, der ligger hhv. uden og inden for trappetrinsmodellen. Evalueringen bygger også på indberetninger fra Landsbyggefonden.

Såfremt der i aftaleperioden sker større ændringer i de forudsætninger, der ligger til grund for aftalen, fx at ikrafttrædelse af ny lovgivning, eller andre væsentlige forhold ændres, indkaldes aftaleparterne til en drøftelse af en eventuel genforhandling af denne aftale.

## 12.2. OPSIGELSE

Indeværende aftale kan opsiges af begge parter med seks måneders varsel. Opsigelsen skal ske skriftligt.

## BILAG

**BILAG 1 STRATEGISKE UDLEJNINGSVÆRKTØJER**

**BILAG 2 FÆLLES RAMMER FOR FLEKSIBEL UDLEJNING AF ALMENE FAMILIEBOLIGER**

**BILAG 3 MONITORERING**

**BILAG 3B MONITORERING – BOLIGOMRÅDER TEGNET**

**BILAG 4 BOLIGANVISNINGSADMINISTRATION**

**BILAG 5 BOLIGGARANTI TIL HJEMLØSE**