



25-09-2025

## 1. RAMMEAFTALE FOR UDLEJNINGS- OG ANVISNINGSREDSKABER I RANDERS

Denne rammeaftale for udlejnings- og anvisningsredskaber tager afsæt i den strategiske samarbejdsaftale for Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25 mellem RandersBolig, Lejerbo og Randers Kommune. Visionen er her at:

*"Randers skal være en by i balance – en by uden ghettoer og udsatte boligområder.*

*Der skal være sammenhængskraft mellem boligområderne og den øvrige by.*

*Boligområderne skal kunne tiltrække en blandet beboersammensætning have en sund boligmasse, byde på et stærkt foreningsliv og gode rekreative muligheder.*

*Fremtiden lever her! Livsmulighederne styrkes for børn og unge, der vokser op i boligområderne. Flere skal mestre eget liv og flere skal i job og uddannelse."*

Rammeaftalen har desuden baggrund i parallelsamfundslovgivningen, der bevirker, at Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området er på listen over udsatte boligområder. Andre boligområder er desuden tæt på at blive udsatte boligområder.

Denne rammeaftale skal sikre anvendelse af almenboliglovens udlejnings- og anvisningsregler særligt med henblik på at opnå følgende mål:

- Glarbjergvej-området skal af listen over udsatte boligområder i 2023
- Gl. Jennumparken må ikke udvikle sig til et ghetto-område og skal af listen over udsatte boligområder i 2030
- Områderne ved Hermann Stillingsvej og Energivej skal ikke blive udsatte boligområder.
- I Vangdalen gennemføres løbende fysiske forbedringer samt tæt monitorering
- I Sjællandsgade-kvarteret fastholdes antallet af beboere under 1000 og der foretages tæt monitorering

Ud over anvendelse af almenboliglovens udlejnings- og anvisningsredskaber, der er omfattet af denne aftale, skal målopfyldelsen sikres i kraft af målrettede beskæftigelsesindsatser, erhvervsudvikling, fysiske tiltag i boligområderne, forebyggelse og bekæmpelse af kriminalitet, kommunikation, branding og markedsføring samt tæt monitorering af boligområderne.

## **2. AFTALENS PARTER, VARIGHED OG INDHOLD**

Denne aftale vedrører udlejning af almene boliger i perioden 2022-25. Aftalen indgås mellem Randers Kommune og de almene boligforeninger: Møllevænget & Storgaarden, Randers Boligforening af 1940, Boligforeningen Kronjylland, Typografernes Stiftelse og Lejerbo.

Aftalen omfatter følgende udlejningsredskaber i almenboligloven: kombineret udlejning, fleksibel udlejning, kommunal anvisning, stop for indflytning af kriminelle i udsatte boligområder samt kommunalt tilskud til fraflytning. Aftalen omfatter desuden, hvordan reglerne skal anvendes i forbindelse med genhusning og renoveringer eller fysiske helhedsplaner.

Aftalen udgør den overordnede aftale mellem Randers 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 trufne byrådsbeslutninger.

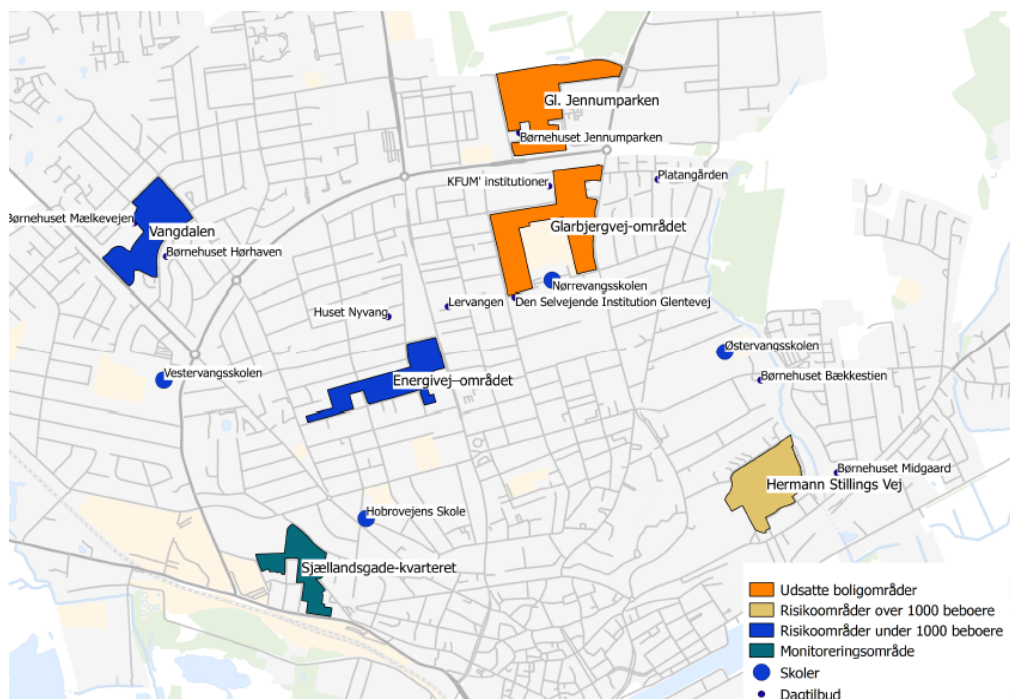
## **3. BOLIGOMRÅDER OMFATTET AF RAMMEAFTALEN**

Rammeaftalen vedrører følgende boligområder:

- Glarbjergvej-området (udsat boligområde efter § 61 a samt område hvor der kan anvendes kombineret udlejning efter § 51 b)
- Gl. Jennumparken (udsat boligområde efter § 61 a samt område hvor der kan anvendes kombineret udlejning efter § 51 b)
- Hermann Stillingsvej-området (område hvor der kan anvendes kombineret udlejning efter § 51 b – risikoområde over 1.000 beboere)
- Energivej-området (risikoområde under 1.000 beboere)

Desuden monitoreres der på Vangdalen og Sjællandsgade-kvarteret med henblik på at følge udviklingen i beboerantal og beboersammensætning. Vurderingen beror særligt på:

1. Måling på de fem ghetto-kriterier: arbejdsmarkedstilknytning, dømte, uddannelsesbaggrund, gennemsnitsindkomst og andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande. Både Statens data for boligområder over 1000 beboere samt Randers Kommunes boligsociale monitorering indgår i vurderingsgrundlaget.
2. Antallet af beboere.



#### 4. ANVENDELSE AF UDLEJNINGS- OG ANVISNINGSREDSKABER I RANDERS

##### *Fleksibel udlejning – herunder særlige kriterier for beskæftigelse og uddannelse i udsatte boligområder*

**Fleksibel udlejning** er et redskab til at skabe en varieret og blandet beboersammensætning, ved at udleje boliger til boligsøgende efter fastsatte kriterier. Kriterierne giver således nogle personer fortrinsret til boligerne.

Kommunalbestyrelsen SKAL fastsætte kriterier for fleksibel udlejning for udsatte boligområder, jf. § 60, stk. 4. Det er et lovkrav, at der som minimum opstilles kriterier, der vedrører beskæftigelse og uddannelse.

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.

Kommunalbestyrelsen vedtog i 2019 kriterier vedrørende beskæftigelse og uddannelse for de udsatte boligområder i Randers Kommune omfattet § 61 a (pt. Glarbjergvej-området og Gl. Jennumparken).

Som led i denne rammeaftale revideres de eksisterende kriterier for beskæftigelse og uddannelse. Det vil være personer i arbejde samt personer, der er i gang med eller har gennemført en videregående uddannelse, der gives fortrinsret.

Fortrinskriterierne aftales desuden at gælde for Hermanns Stillingsvej-området jf. § 60 stk. 1

Der udarbejdes et administrationsgrundlag mellem Randers Kommune og boligorganisationerne for at sikre, at udlejningsaftalerne, herunder fortrinskriterier, dokumentation og registrering anvendes og tolkes ens ved alle udlejninger.

Den konkrete udlejningsaftale om fleksibel udlejning indgås mellem den enkelte boligorganisation og kommunen.

Randers Kommune og boligorganisationer kan senere indgå aftale om, at fleksibel udlejning anvendes i andre boligområder, såfremt udviklingen i boligområderne taler herfor.

### ***Kombineret udlejning***

Kombineret udlejning er et andet redskab til at skabe en varieret og blandet beboersammensætning. Reglerne om kombineret udlejning KAN kommunalbestyrelsen beslutte skal finde anvendelse for områder med høj andel af personer udenfor arbejdsmarkedet omfattet af § 51 b.

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. Staten offentliggør hvert år den 1. december en liste over boligområder og afdelinger, hvor reglerne om kombineret udlejning kan finde anvendelse, jf. § 51 b.

Ved kombineret udlejning afvises personer på venteliste efter lovbestemte kriterier.

Kommunen kan beslutte, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende på ventelisten, som modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp, kontanthjælp, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge, ressourceforløbsydelse eller førtidspension. Reglerne om afvisning af boligsøgende gælder både den boligsøgende og dennes ægtefælle/registrerede partner eller andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende. Kan boligen ikke udlejes til andre boligsøgende på ventelisten, kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftale at undlade at udleje boligen i op til 12 måneder efter, at boligen er blevet ledig.

Det er en betingelse, at der før genudlejning undlades, iværksættes en ekstraordinær indsats for at udleje boligerne. Hvis boligerne udlejes via annoncering, finder § 60 a, stk. 1, 2.-4. pkt., anvendelse.

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler, om den ene part eller parterne i forening afholder udgifterne til lejetab i den periode, hvor boligerne står tomme. Afdelingen, hvori de tomme boliger ligger, må ikke belastes af lejetabet.

Det er ved rammeaftalens indgåelse muligt at anvende reglerne om kombineret udlejning i Gl. Jenumparken, Glarbjergvej-området samt Hermann Stillingsvej-området.

Rammeaftalen fastsætter, at der skal indføres kombineret udlejning i Glarbjergvej-området fra 1. marts 2022. Aftalen skal ledsages af en særskilt aftale, mellem Randers Kommune og de berørte afdelinger i Glarbjergvej-området; Møllevænget & Storgaarden, Randers Boligforening af 1940 og Boligforeningen Kronjylland.

I de særskilte aftaler mellem Randers Kommune og de berørte boligorganisationer, aftales det i hvilket omfang omkostningerne til evt. lejetab dækkes som følge af afvisning af boligsøgende. Aftalen skal endvidere indeholde krav til boligorganisationen om annoncering af ledige lejemål i afdelinger omfattet af kombineret udlejning i overensstemmelse med almenboliglovens § 60 a.

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

### **Anvisning**

Kommunen må som følge af parallelsamfundslovgivningen ikke efter § 59, stk. 6, anvise boliger i udsatte boligområder til boligsøgende, hvor den boligsøgende selv eller medlemmer af dennes husstand i de seneste seks måneder har modtaget integrationsydelse (nu selvforsørgelse- og hjemrejseydelse samt overgangsydelse), uddannelseshjælp, kontanthjælp, førtidspension, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse, er dømt for et strafbart forhold og er løsladt, har fået ophævet eller opsagt sit lejemål som følge af grove overtrædelser af god skik og orden eller borgere, der ikke er statsborgere i et EU- eller EØS-land (med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentlig anerkendt uddannelsesinstitution).

Kommunen har mulighed for at undlade at anvise boliger til andre boligområder med henblik på at påvirke beboersammensætningen og undgå at boligområderne udvikler sig til udsatte boligområder.

Randers Kommune kan og skal anvise boliger ud fra en vurdering af de boligsøgendes behov og beboersammensætningen i boligafdelingerne. Kommunen kan kræve, at boligorganisationerne skal stille hver fjerde bolig til rådighed for kommunen. Der er mulighed for at kommune og boligorganisation kan aftale, at kommunen får stillet en større andel til rådighed til kommunal anvisning, jf. § 59, stk. 2. Det er desuden muligt, at kommunen indgår aftaler om anvisning af boliger med private udlejere.

Der skal udarbejdes et administrationsgrundlag for Randers Kommune, der operationaliserer anvendelsen af anvisning. Randers 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.

### ***Stop for indflytning af kriminelle i udsatte boligområder***

I følge § 29 i bekendtgørelse nr. 1360 af 28. november 2018 om udlejning af almene boliger kan boligorganisationen forlange, at boligsøgende før indgåelse af lejekontrakt om en bolig i et udsat boligområde fremlægger straffeattest for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

Såfremt straffeattesterne indeholder tilførsler om kriminalitet, der vurderes at have betydning for trygheden i det pågældende boligområde, kan boligorganisationen afvise udlejning til den boligsøgende.

Boligorganisationerne udarbejder et administrationsgrundlag gældende for afdelingerne i udsatte boligområder med henblik på at forhindre indflytning af kriminelle, der kan skabe utryghed i de udsatte boligområder.

### ***Kommunalt tilskud til fraflytning***

Der er ifølge almenboliglovens § 63 c mulighed for at kommunen kan betale et helt eller delvist tilskud til flytning til en anden afdeling for at stimulere fraflytning. Med dette redskab har kommunen en direkte mulighed for at ændre beboersammensætningen.

Randers Kommune vil følge udviklingen i beboersammensætningen i boligområderne og kan, hvis kommunen finder det nødvendigt, beslutte at anvende muligheden om tilskud til fraflytning.

## **6. GENHUSNING I FORBINDELSE MED RENOVERINGER ELLER FYSISKE HELHEDSPLANER**

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. Reglerne om kombineret udlejning gælder også i forbindelse med permanent genhusning.

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

## **7. EVALUERING AF RAMMEAFTALEN**

Aftalen evalueres årligt af bestyrelsen for Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25. Ved udgangen af 2023 evalueres og afrapporteres til de omfattede boligorganisationsbestyrelser og byrådet.

Desuden drøftes udfordringerne på de årlige styringsdialoger mellem boligorganisationen og Randers Kommune, hvor områdernes sammenhængskraft diskuteres.

Boligorganisationerne udarbejder løbende oversigter over eventuel tomgang som følge af kombineret udlejning.