

RAMMEAFTALE OM UDLEJNING
I ODENSE KOMMUNE I PERIODEN
2025-2028



ODENSE
KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. INDLEDNING	3
2. FORMÅL OG MÅLSÆTNINGER	4
3. FAMILIEBOLIGER I ODENSE.....	5
3.1 Ældre særlige aftaler.....	5
4. RAMMER FOR UDLEJNING OG ANVISNING AF FAMILIEBOLIGER	6
4.1 Udlejning i henhold til almenboligloven – strategiske udlejningsværktøjer	6
4.2. Områder med behov for en særlig fokuseret indsats: Udsatte områder og parallelsamfund/omdannelsesområder	6
4.3 Trappetrinsmodel og fleksibel udlejning	7
4.4 De fire trin i trappetrinsmodellen	7
5. UDLEJNING PÅ DE ENKELTE TRAPPETRIN	9
5.1. Udlejning på trin 1 – afdelinger med under 50 % på offentlig forsørgelse	9
5.2. Udlejning på trin 2 – ”Gule områder” og boligafdelinger med høj ledighed	10
5.3. Udlejning på trin 3 – ”Orange områder”	11
5.4. Udlejning på trin 4 – ”Røde områder”	11
6. MONITORERING.....	11
7. KATEGORIER OG KRITERIER FOR FLEKSIBEL UDLEJNING AF FAMILIEBOLIGER.....	12
7.1. A, B og C-kategorier	12
7.2. Skærpede fleksible kriterier	12
8. DEN KOMMUNALE BOLIGSOCIALE ANVISNING	13
8.1 Særligt om anvisning af nyankomne flygtninge	13
8.2 Boliggaranti til hjemløse	14
8.3 Udsatteteamet.....	14
9. SAMARBEJDSORGANISERING	14
9.1. Politisk strategisk forum	14
9.2. Strategigruppen for det boligstrategiske område	14
9.3. Administrativ koordinering: Boligformidlingsmødet	15
9.4. Styringsdialog mellem kommune og den enkelte boligorganisation.....	15
9.5 Administrativ formidling.....	15
10. FORSØG OG NYE BOLIGTYPER	16
11. ADMINISTRATIV GODKENDELSE AF UDLEJNINGSAFTALER	16

12. IMPLEMENTERING AF AFTALEN.....	16
13. AFTALENS IKRAFTTRÆDEN, LØBETID, GENFORHANDLING OG OPSIGELSE	16
13.1. Genforhandling og Evaluering	16
13.2. Opsigelse.....	17
BILAG	17
BILAG 1 Strategiske udlejningsværktøjer – Rammeaftalen 2025-2028	17
BILAG 2 Fælles rammer for fleksibel udlejning af almene familieboliger i perioden 1. januar 2025-31.december 2028.....	17
BILAG 3 Monitorering (2025-2028)	17
BILAG 3B Monitorering – Boligområder tegnet.....	17
Bilag 4 Administration af boligformidlingsordningen	17
Bilag 5 Boliggaranti til hjemløse.....	17

RAMMEAFTALE OM UDLEJNING I PERIODEN 1. JANUAR 2025 – 31. DECEMBER 2028

Status og forslag til ændringer til Rammeaftalen er forelagt Strategigruppen for det boligstrategiske område d. 4. september 2024 samt Politisk Strategisk Forum d. 23. oktober 2024.

Forelagt Økonomiudvalget 4. december 2024 og Odense Byråd 11. december 2024.

Odense Kommune og de almene boligorganisationer i Odense, indgår følgende aftale om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 1. januar 2025 – 31. december 2028. 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

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Kristiansdal

Arbejdernes Boligforening

Kollegieboligselskabet

Andelsboligforeningen Samvirke

Folkebo

Pårup Boligforening

Odense Boligselskab

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 pt. 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. Ungdoms-, ældreboliger, 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 og regeringens liste over udsatte områder 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.

Der er i 2024 foretaget en evaluering af "Rammeaftalen om udlejning i Odense Kommune for perioden 2021-2024". I perioden ses en positiv udvikling i de monitorerede boligområder i Odense. Færre boligområder befinder sig på regeringens lister, eller er i risiko for at blive udsatte. Rammeaftalen, sammen med flere andre indsatser i Odense Kommune, understøtter og ses som et vigtigt redskab til bidrage til den fælles vision. Under evalueringen er der er fremkommet forslag til justeringer og disse er blevet godkendt og implementeret i denne reviderede Rammeaftale gældende for perioden 2025-2028.

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 VELFUNDERENDE 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, parallelsamfund eller omdannelsesområder. 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.

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. maj 2024 knap 24.000 almene familieboliger, som er omfattet af denne aftale. Den gennemsnitlige husstandsfraflytning 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 omkring 600 almene familieboliger i Vollmose 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. Ca. 14 % af de ledige almene familieboliger med en husleje under 5.000 kr./mdr. benyttes til boligsocial anvisning.

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

Rammeaftalen mellem Odense Kommune og de almene boligorganisationer sætter rammerne for udlejning af almene familieboliger i Odense. Det overordnede mål med udlejningsaftalen er at sikre velfungerende blandende 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 parallelsamfundsafale og den opfølgende lovgivning, som trådte i kraft 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 forebyggelsesområder 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 helt at undgå at boligområdet kommer på regeringens liste over omdannelsesområder. 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 PARALLELSAMFUND/OMDANNELSESOMRÅDER

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 forebyggelsesområder, parallelsamfund samt omdannelsesområder.

Almenboligloven ændredes pr. 1. november 2021 ved Lov 2021 2157. Med ændringen blev indført begrebet "forebyggelsesområder" og kravet om obligatorisk anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning ved en boligorganisations anvisning af ledige boliger i udsatte boligområder blev udvidet til også at gælde i de nye forebyggelsesområder. Formålet er at forebygge, at nye udsatte boligområder og parallelsamfund opstår.

Ud over indførelse af forebyggelsesområder, som følger af almenboliglovens § 61 b, blev der med loven ændret og indført betegnelser for de forskellige kategorier af boligområder.

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

- Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
- Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
- Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
- Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

DEFINITION AF PARALLELSAMFUND (ghettoområde): Et udsat boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 % jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 2.

DEFINITION AF OMDANNELSESOMRÅDE (hårdt ghettoområde): Boligområder skal have været på listen over parallelsamfund i fem år i træk, for at blive udpeget som omdannelsesområder jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4. Der skal iflg. lovgivning udarbejdes udviklingsplan for omdannelsesområder.

Der henvises i øvrigt til Rammeaftalens bilag 2, side 4 – område og afdelingsperspektiv.

Trappetrinsmodellens trin 3 og 4 er forbeholdt boligområder, der følger regeringens definition af udsatte boligområder (trin 3) hhv. parallelsamfund/omdannelsesområder (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

Rammeaftalen opstiller en trappetrinsmodel for hvilke udlejningskriterier, der gælder for boligområder og boligafdelinger i Odense. Der er pt. 271 boligafdelinger i Odense. 207 af disse boligafdelinger er omfattet af Rammeaftalen og trappetrinsmodellen, idet afdelinger, hvor alle boliger er ungdomsboliger, ældreboliger, bofælleskaber eller hvor alle boliger udlejes efter kommunal anvisning ikke indgår i udlejningsaftalen/trappetrinsmodellen.

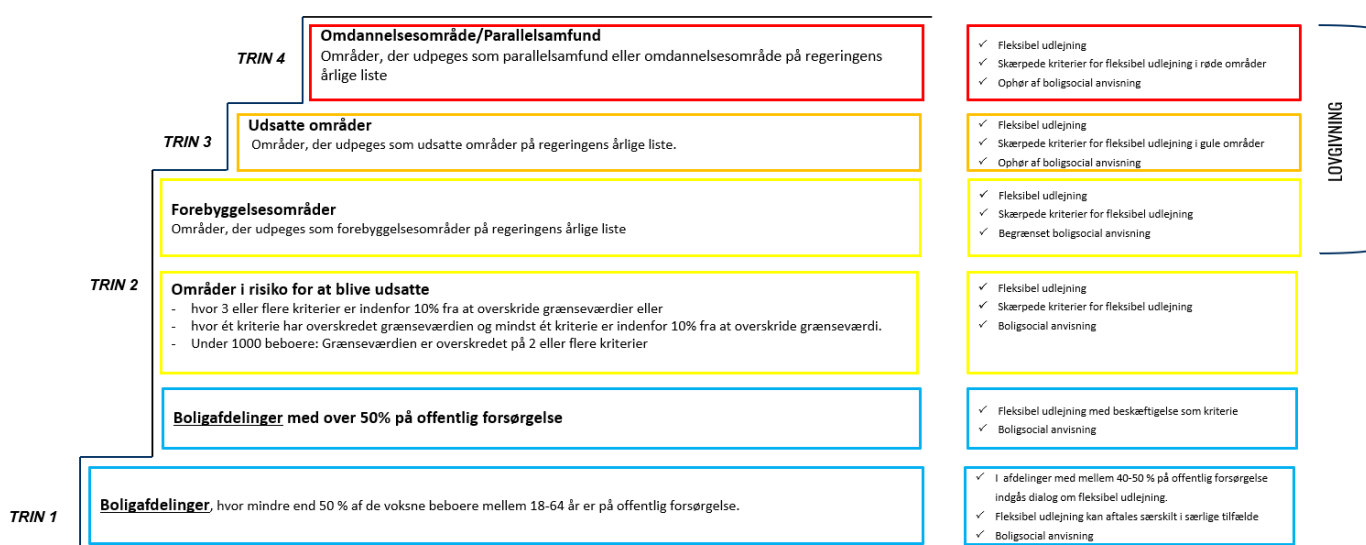
Et boligområde består af nogle geografisk sammenhængende boligafdelinger. I denne Rammeaftale opereres med de boligområder, som er defineret og monitoreret af regeringen. Disse boligområder figurerer på regeringens officielle lister over udsatte områder, parallelsamfundsområder og omdannelsesområder eller er forebyggelsesområde 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 liste over udsatte områder, følger regeringen også enkelte områder på under 1.000 beboere. Ved aftalens indgåelse monitoreres på i alt 19 boligområder i Odense.

Disse 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. Boligafdelinger på 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 fleksibel 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.

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 boligsøgende, 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 omdannelsesområder/parallelsamfund. 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 parallelsamfund ved at overskride to eller flere af kriterierne for udsatte boligområder. På trin 2 er der fleksibel udlejning. Se mere i afsnit 5.2.

Desuden indeholder trin 2 forebyggelsesområder, som skal hindre områderne udvikle sig til udsatte boligområder.

Det er obligatorisk for kommuner og boligorganisationer at anvende fleksibel udlejning efter særlige kriterier fastsat af kommunen, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier.

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.

TRIN 3: Er forbeholdt boligområder, der er udpeget som udsatte områder (ekskl. omdannelsesområder/parallelsamfund). 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 omdannelsesområder og parallelsamfund. 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.

Der henvises ivotrigt til Rammeaftalens bilag 2 for yderligere uddybning af nedenstående trin.

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 ventelisteudlejning 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 ventelisteudlejning 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 ivotrigt – særligt i den almene boligsektor. I Region Syddanmark er andelen af offentligt forsyrgede 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%. Udlejningsaftalen indgås mellem forvaltningen og boligorganisationen.

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 parallelsamfund 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.

Boligafdelinger i områder, som er i risiko for at blive udsatte 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 kriterier, som har overskredet grænseværdien i de enkelte afdelinger i det berørte boligområde. Det bemærkes hertil, at der kan anvendes skærpet fleksibel udlejning, når et kriterie er indenfor en 10% - bufferzone fra at overskride parallelsamfundskriteriene. Der henvises til Rammeaftalens bilag 2, afsnit II for uddybning heraf.

Der udlejes efter skærpede fleksible kriterier i forebyggelsesområder.

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.

Der er kommunal boligsocial anvisning på trin 2, som følger principperne om anvisning i bilag 4, dog kun i begrænset omfang i forebyggelsesområder.

Det betyder, at kommunen som udgangspunkt ikke kan anviser 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.

5.3. UDLEJNING PÅ TRIN 3 – "ORANGE OMRÅDER"

Boligområderne på trin 3 matcher regeringens liste over udsatte boligområder (ekskl. omdannelsesområder/parallelsamfund).

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 omdannelsesområde/parallelsamfund. 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 lister over omdannelsesområder og parallelsamfund.

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 lovgivningen *skal* godkende alle indflytninger i boligafdelinger, der er udpeget som omdannelsesområder.

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 parametre over parallelsamfund.

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 boligorganisationer, BoligSocialt Hus, 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 giver ikke mulighed for at afvise boligsøgende, der ikke opfylder de aftalte kriterier. 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 boligområder, 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.

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 flexibel 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 regionsgennemsnittet, justeres årligt og udgør i 2024 19.580 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 977) § 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 er desuden mulighed for, hvis andelen af dømte er lig med eller overstiger landsgennemsnittet x3, at gøre brug af det skærpede kriterie omhandlende ren straffeattest i boligafdelinger, der ikke indgår i et boligområde.

Der henvises til Rammeaftalens bilag 2.

8. DEN KOMMUNALE BOLIGSOCIALE ANVISNING

Kommunen har anvisningsret til almene familieboliger og almene bofællesskaber. Kommunen havde 178 anvisninger til 1.242 ledige boliger i 2023 med en husleje til under 5.000 kr.

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 boligorganisationer 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. 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.

8.3 UDSATTETEAMET

Udsatteteamet udgør en del af det boligsociale samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen, som er med til at fremme trivslen 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 boligorganisation/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

Der er etableret et politisk strategisk forum mellem Odense Kommunes Økonomiudvalg og direktører og boligorganisationernes formænd og administratorer. Forummet sætter en politisk retning for samarbejdet mellem parterne, herunder den strategiske udlejning og skabelsen af den blandede by. Organet mødes hvert 2. år og modtager en skriftlig status de år, hvor der er mødeaktivitet.

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. Strategigruppen mødes ved behov, dog med et årligt møde.

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 boligorganisationerne 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 MELLEM 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.

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.

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

9.5 ADMINISTRATIV FORMIDLING

For at sikre størst mulig gennemsigtighed for boligsøgende og ensartet administration på tværs af boligorganisationer er der i Rammeaftalen aftalt kategorier for fleksibel udlejning, fælles fortolkningsbidrag og krav til dokumentation.

Odense Kommune har udarbejdet en samlet oversigt over, hvilke udlejningskriterier, der benyttes i respektive boligafdelingerne i Odense Kommune. Denne oversigt forefindes på Odense Kommunes hjemmeside.

Boligorganisationerne opfordres til at arbejde med ensretning ift. formidling af udlejningskriterier samt med vejledning til boligsøgende. Herunder når boligsøgende ikke tildeles den søgte bolig, og hvorvidt det skyldes at den boligsøgende ikke opfylder kriterierne - eller om den boligsøgende blot har kortere anciennitet. Hvis den boligsøgende

afvises grundet udlejningskriterierne, opfordres boligorganisationerne at henvise den boligsøgende til, hvor denne så kan søge en bolig.

Formidlingen af gældende udlejningskriterier og udlejningsaftaler styrkes gennem ovenstående, hvorved der skabes mere gennemsækelighed for de boligsøgende i Odense Kommune.

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 fællesskabstyper.

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. ADMINISTRATIV GODKENDELSE AF UDLEJNINGSAFTALER

Rammeaftalen fungerer som et administrationsgrundlag der giver forvaltningen kompetence til administrativt at godkende og aflyse udlejningsaftaler uden politisk godkendelse. Dette skaber en hurtigere og mere effektiv sagsbehandling, hvor forvaltningen handler ud fra den politisk godkendte Rammeaftale med tilhørende udlejningskriterier. Der er en årlig orienteringssag på Økonomiudvalget, hvor forvaltningen redegør for udviklingen i antallet af fastsatte udlejningsaftaler samt øvrige opmærksomhedspunkter, såsom brugen af de enkelte udlejningskriterier.

12. IMPLEMENTERING AF AFTALEN

Nuværende udlejningsaftaler er udarbejdet på baggrund af den tidligere Rammeaftale for perioden 2021-2024. Disse aftaler fortsætter derfor som udgangspunkt, som de foreligger, da der løbende er dialog om disse. Nye individuelle, fleksible udlejningsaftaler aftales med hver enkelt boligorganisation, jf. almenboliglovens § 60, - aftaler som understøtter formålet med denne aftale.

13. AFTALENS IKRAFTTRÆDEN, LØBETID, GENFORHANDLING OG OPSIGELSE

Denne aftale er gældende for perioden 1. januar 2025 – 31. december 2028.

Aftalen offentliggøres på boligorganisationernes og kommunens hjemmeside.

Odense Kommune og boligorganisationerne vurderer løbende behovet for at opdatere bilagene. Dette koordineres gennem boligformidlingsmøderne og bringes til Strategigruppen ved behov.

13.1. GENFORHANDLING OG EVALUERING

Aftalen genforhandles inden ophørstidspunktet. Odense Kommune indkalder parterne for at igangsætte en genforhandlingsproces senest 1. kvartal 2028.

Parterne gennemfører en samlet og koordineret evaluering, som foreligger senest 1. kvartal 2028. 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.

13.2. OPSIGELSE

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

BILAG

BILAG 1	STRATEGISKE UDLEJNINGSVÆRKTØJER - RAMMEAFTALEN 2025-2028
BILAG 2	FÆLLES RAMMER FOR FLEKSIBEL UDLEJNING AF ALMENE FAMILIEBOLIGER I PERIODEN 1. JANUAR 2025 - 31. DECEMBER 2028.
BILAG 3	MONITORERING (2025-2028)
BILAG 3B	MONITORERING – BOLIGOMRÅDER TEGNET
BILAG 4	ADMINISTRATION AF BOLIGFORMIDLINGSORDNINGEN
BILAG 5	BOLIGGARANTI TIL HJEMLØSE

BILAG 1 STRATEGISKE UDLEJNINGSVÆRKTØJER – RAMMEAFTALEN 2025-2028

BEGREB	FORKLARING				
VENTELISTE	Ved udlejning tilbydes en ledig bolig efter ventelistens rækkefølge. Der skelnes mellem den eksterne og den interne venteliste (oprykningsventelisten). Som en del af den interne venteliste føres en afdelingsintern venteliste. Ved udlejning tilbydes en ledig bolig først til lejere i den boligafdeling, hvor den ledige bolig er beliggende. Herefter tilbydes hver anden ledig bolig til boligsøgende på den interne venteliste. Mens hver anden ledige bolig bliver tilbudt til boligsøgende på den eksterne venteliste. Den boligsøgende, som har været skrevet op på den relevante venteliste i længst tid, tilbydes boligen. Hvis boligen ikke udlejes til ansøgere på den interne venteliste, fortsættes der på den eksterne venteliste, og omvendt. Bemærk boligsøgende, som bor i boligafdelingen, har fortrinsret til alle ledige boliger i deres egen boligafdeling. Det skyldes en lokal aftale om fleksibel udlejning. Aftalen skal fornyes hver fjerde år. I henhold til udlejningsbekendtgørelsen gives der kun fortrin sret til boligsøgende, som bor i afdelingen, hver anden gang en bolig er ledig, jævnfør bekendtgørelse nr. 977 af 21/08/2024 <table> <tr> <td>Almenboligloven LBK nr. 1343 af 24/11/2023</td><td>§ 51</td></tr> <tr> <td>Udlejningsbekendtgørelse BEK nr. 977 af 21/08/2024</td><td>§ 7 og § 10</td></tr> </table>	Almenboligloven LBK nr. 1343 af 24/11/2023	§ 51	Udlejningsbekendtgørelse BEK nr. 977 af 21/08/2024	§ 7 og § 10
Almenboligloven LBK nr. 1343 af 24/11/2023	§ 51				
Udlejningsbekendtgørelse BEK nr. 977 af 21/08/2024	§ 7 og § 10				
FLEKSIBEL UDLEJNING	Fleksibel udlejning indebærer, at boligsøgende på ventelisten, der opfylder visse kriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet. Kriterierne fastsættes ved en udlejningsaftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen. Kriterierne tages op til revision senest 4 år efter fastsættelse. Hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationer er enige, kan aftalen tages til revision inden udløbet af 4-års-perioden. I udsatte boligområder skal boliger udlejes med beskæftigelses- og uddannelseskriterier (almenboligloven § 60, stk. 4). Kommunalbestyrelsen fastsætter kriterierne med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet, og offentliggør dem. Supplerende kriterier kan også vedtages. Kriterierne skal tages til revision senest 4 år efter fastsættelse. Kriterierne skal bortfalde, hvis boligområdet ikke længere er udsat. Boligministeren beregner og offentliggør hvert år den 1. december en liste over udsatte almene boligområder, hvor fleksibel udlejning skal anvendes. Bemærk fleksibel udlejning giver ikke mulighed for at afvise boligsøgende, som ikke opfylder de aftalte kriterier.				

	Almenboligloven LBK nr. 1343 af 24/11/2023	§ 60
	Udlejningsbekendtgørelse BEK nr. 977 af 21/08/2024	Ikke beskrevet
(UDVIDET) KOMBINERET UDLEJNING	I boligområder med lav beskæftigelse kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om at anvende kombineret udlejning og udvidet kombineret udlejning. Kombineret giver mulighed for at afvise boligsøgende og ægtefæller, der ikke i forvejen er bosat i afdelingen og i seks sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp og/eller kontanthjælp. Ved udvidet kombineret udlejning er det også muligt at afvise modtagere af førtidspension, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge og/eller ressourceforløbsydelse. Kommunalbestyrelsen skal påse, at den boligsøgende og den boligsøgendes ægtefælle ikke modtager de angivne ydelser. Kommunalbestyrelsen indberetter beslutning om afvisning i boligområdet til ministeren. Kommunalbestyrelsen skal anviser en anden passende bolig til boligsøgende, som er blevet afvist og som er registreret som boligsøgende, senest på datoen for kommunalbestyrelsen beslutning om anvendelse af kombineret udlejning i boligafdelingen. Det skalså vidt muligt ske senest 6 måneder efter den boligsøgende modtager afvisning. Hvert 5. år foretager kommunalbestyrelsen en evaluering af beboersammensætningen i området med henblik på at vurdere om afvisning skal fortsættes. Kan boligen ikke udlejes til en boligsøgende, som ikke modtager ovenstående ydelser, kan kommunalbestyrelsen og boligorganisations aftale at undlade at udleje i op til 12 måneder. Det er en betingelse, at der igangsættes en ekstraordinær udlejningsindsats, for eksempel via annoncering. Ligesom det også er betingelse, at boligafdelingen ikke må belastes lejetabet. De to parter skal indgå aftale om, hvordan udgiften afholdes. Boligministeren beregner og offentliggør hvert år den 1. december en liste over de almene boligområder, hvor reglerne om kombineret udlejning kan anvendes.	
	Almenboligloven LBK nr. 1343 af 24/11/2023	§ 51 b
	Udlejningsbekendtgørelse BEK nr. 977 af 21/08/2024	§ 36 stk. 1-2
OFFENTLIG ANNONCERING	Op til halvdelen af de ledige boliger i en problemramt boligafdeling kan udlejes via annoncering. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale kriterier for, hvem boligerne kan udlejes til. Kriterierne offentliggøres senest samtidig med annonceringen af de ledige boliger. Hvis flere boligsøgende ønsker at leje en bolig og opfylder eventuelle kriterier, trækker boligorganisationen lod om, hvem boligen udlejes til. På den måde kan boligen tilbydes til boligsøgende, som ikke er skrevet på venteliste til boligen. Boligministeren beregner og offentliggør hvert år den 1. december en liste over de almene boligområder, hvor annoncering kan anvendes.	
	Almenboligloven LBK nr. 1343 af 24/11/2023	§ 60 a
	Udlejningsbekendtgørelse BEK nr. 977 af 21/08/2024	§ 38

AFVISNING I OM- DANNELSESOMRÅDER	I omdannelsesområder afvises boligsøgende og ægtefæller, der ikke i forvejen er bosat i afdelingen og modtager integrationsydelse, uddannelses- eller kontanthjælp. Kommunalbestyrelsen påser, at hverken den boligsøgende eller den boligsøgendes ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelses- eller kontanthjælp, når vedkommende tilbydes indflytning. <table border="1"> <tr> <td data-bbox="406 387 1102 454">Almenboligloven LBK nr. 1343 af 24/11/2023</td><td data-bbox="1102 387 1513 454">§ 51 c</td></tr> <tr> <td data-bbox="406 454 1102 517">Udlejningsbekendtgørelse BEK nr. 977 af 21/08/2024</td><td data-bbox="1102 454 1513 517">§ 37</td></tr> </table>	Almenboligloven LBK nr. 1343 af 24/11/2023	§ 51 c	Udlejningsbekendtgørelse BEK nr. 977 af 21/08/2024	§ 37
Almenboligloven LBK nr. 1343 af 24/11/2023	§ 51 c				
Udlejningsbekendtgørelse BEK nr. 977 af 21/08/2024	§ 37				

BILAG 2

FÆLLES RAMMER FOR AFTALER OM FLEKSIBEL UDLEJNING AF ALMENE FAMILIEBOLIGER I PERIODEN 1. JANUAR 2025 – 31. DECEMBER 2028

INDHOLD

I. TRAPPETRINSMODEL OG FLEKSIBEL UDLEJNING.....	1
II. FLEKSIBLE KRITERIER PÅ DE FIRE TRIN.....	5
III. UDDYBENDE GENNEMGANG AF KATEGORIER OG KRITERIER MED FORTOLKNINGSBIDRAG	9
IV. MULIGHED FOR LOKAL TILPASNING AF KRITERIERNE/KATEGORIERNE M.V	15

I. TRAPPETRINSMODEL OG FLEKSIBEL UDLEJNING

De fleksible udlejningskategorier og omfanget af fleksibel udlejning varierer, dels afhængigt af den enkelte boligafdelings indplacering på de fire trin, dels afhængigt af om boligafdelingens udfordringer er på område – eller afdelingsniveau

Hvis et boligområde ligger i et område med mange almene boliger og mindst 1.000 beboere (trin 3 og 4) eller er et af de områder, som er på grænsen til at blive omfattet af trin 3 og 4 eller er et forebyggelsesområde (trin 2), ses først på om der i området under ét er særlige udfordringer (områdeperspektiv). Målestokken er her de i almenboliglovens § 61a nævnte kriterier for udpegningen af udsatte boligområder, dvs. beboernes tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, uddannelsesniveau og indkomst samt andelen af beboere, der er dømt for visse lovovertrædelser.

Hvis boligafdelingen ikke indgår i et område, som er – eller er tæt på at blive – udpeget som udsat boligområde (trin 1 og 2), eller er et forebyggelsesområde vurderes beboersammensætningen i den enkelte afdeling (afdelingsperspektiv). Her ses på de voksne beboeres tilknytning til arbejdsmarkedet.

Fleksibel udlejning indebærer, at boligsøgende på ventelisten, der opfylder visse kriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet. Erfaringerne i Odense viser, at fleksibel udlejning er et effektivt redskab til at styre indflytningen i almene familieboliger og sikre boligområder i social balance samtidig med, at boligsociale opgaver løses og forskellige målgruppers behov for en bolig tilgodeses.

Den indbyrdes prioritering af flere mulige kategorier fastlægges præcist i den konkrete udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationen indenfor de i Rammeaftalens fastlagte rammer, som gennemgås nedenfor. Såfremt beboersammensætningen i afdelingen eller boligområdet ændrer sig væsentligt, kan boligorganisationen optage forhandling med kommunen om at ændre på den indbyrdes prioritering af kategorierne.

Der opereres med 3 kategorier for fleksibel udlejning – A-, B- og C-kategorien.

A-KATEGORIEN VEDRØRER:

1. Personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet eller under uddannelse

B-KATEGORIEN VEDRØRER:

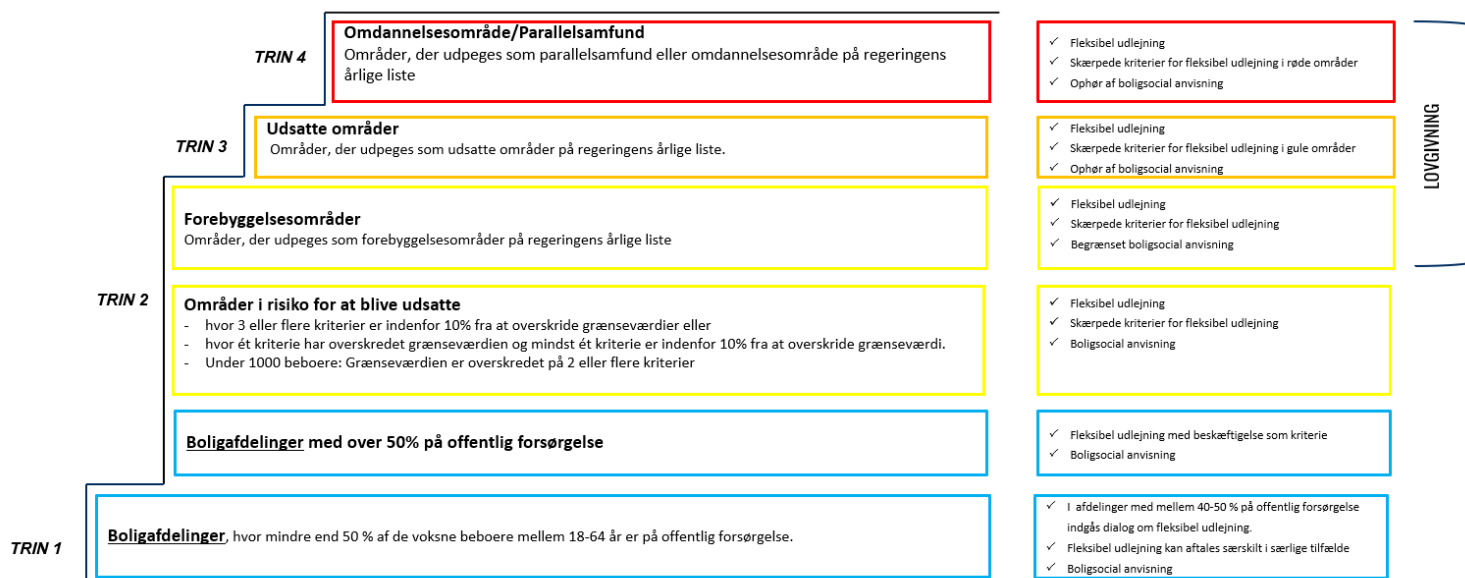
1. Seniorer over 50 år uden hjemmeboende børn.

2. Seniorer over 65 år til tilgængelighedsboliger med støtte fra Landsbyggefonden.
3. Familier med børn.
4. Unge under 25 år.
5. Fastholdelse af studerende i byen gennem tilbud om familieboliger, hvis de har boet min. 2 år i almen ungdomsbolig.
6. Tilflytter med beskæftigelse i kommunen og bopæl udenfor kommunen.

C-KATEGORIEN VEDRØRER:

1. Fortrin til intern flytning indenfor egen afdeling.

Kategorierne gennemgås uddybende i afsnit III.



Figur 1. Trappetrinsmodel

I trappetrinsmodellen indgår fire trin, som kort præsenteres her:

TRIN 1 – BOLIGER TIL ALLE:

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. Der kan anvendes fleksibel udlejning med krav om beskæftigelse eller uddannelse i boligafdelinger hvor andelen af offentligt forsørgede er på 40-50%. Anvendelse af fleksibel udlejning i intervallet 40-50% skal aftales mellem kommune og boligorganisationerne på styringsdialogen. Der kan ligeledes fastsættes udlejning med skærpede kriterier når det vurderes saglig og proportionel, se nærmere i afsnit II.

Der udlejes efter almindeligt ventelistep princip. Fleksibel udlejning indenfor B, eller C-kategorierne kan aftales i det omfang, der findes lokalt behov herfor, og det ikke kolliderer med hovedformålet om, at der skal være billige boliger til alle.

På trin 1 er der kommunal boligsocial anvisning.

TRIN 2 – FOREBYGGENDE INDSATS:

Trin 2 er for boligområder, der er i risiko for at blive kategoriseret som udsatte, og blive karakteriseret som udsatte boligområder, parallelsamfund eller omdannelsesområder hvis der er mere end 1.000 beboere.

Herudover er trin 2 for boligområder kategoriseret som forebyggelsesområder.

Ledige boliger i boligområder udlejes efter reglerne om fleksibel udlejning – skærpede kriterier, samt udlejning indenfor A-, B- og C-kategorierne.

Skærpet fleksibel udlejning anvendes både forebyggende til at imødegå udsathed og parallelsamfunds dannelse i et boligområde med mange almene boliger (områdeperspektiv). Samtidig anvendes skærpet fleksibel udlejning styrkende med henblik på at så hurtigt som muligt at flytte afdelingerne ud af forebyggelseskategorien og/eller til et trin lavere i modellen.

Trin 2 er ligeledes for boligafdelinger, der er udfordrede af en høj andel af voksne beboere (18-64 år) på offentlig forsørgelse. Når andelen er 50% og derover skal der anvendes fleksibel udlejning med krav om at boligsøgende er i beskæftigelse eller uddannelse for at opnå fortrinsret. Der kan ligeledes fastsættes udlejning med skærpede kriterier når det vurderes saglig og proportionel, se nærmere i afsnit II.

TRIN 3 – FOREBYGGENDE OG STYRKENDE INDSATS:

Trin 3 er forbeholdt boligområder, der er udpeget som udsatte områder (excl. parallelsamfund og omdannelsesområder). Udlejningen er reguleret i lovgivningen, og der må ikke benyttes kommunal boligsocial anvisning. Boligafdelinger kan ikke indplaceres på trin 3.

Der udlejes efter reglerne om fleksibel udlejning – skærpede kriterier, samt udlejning indenfor A-, B- og C-kategorierne.

Skærpet fleksibel udlejning anvendes både forebyggende til at imødegå udsathed og parallelsamfunds dannelse i et boligområde med mange almene boliger (områdeperspektiv). Samtidig anvendes skærpet fleksibel udlejning styrkende med henblik på at så hurtigt som muligt at flytte afdelingerne til et trin lavere i modellen.

TRIN 4 – STYRKENDE INDSATS:

Trin 4 er forbeholdt boligområder, der er udpeget som parallelsamfund eller omdannelsesområder. Udlejningen er reguleret i lovgivningen, og der må ikke benyttes kommunal boligsocial anvisning. Boligafdelinger kan ikke indplaceres på trin 4.

Der udlejes efter reglerne om fleksibel udlejning – skærpede kriterier, samt udlejning indenfor A-, B- og C-kategorierne.

Skærpet fleksibel udlejning anvendes målrettet til at imødegå parallelsamfunds dannelse i et boligområde med mange almene boliger (områdeperspektivet). Indsatsen har et styrkende sigte, således at afdelingerne hurtigst muligt flyttes til et til to trin lavere i modellen.

OMRÅDE- OG AFDELINGSPERSPEKTIV

Udfordringer på områdeniveau (områdeperspektiv, jf. almenboliglovens § 61a)

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet monitorerer løbende på et antal boligområder i Odense. Et *boligområde* defineres i denne forbindelse som fysisk sammenhængende matrikelnumre, der i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og aktuelt har mindst 1.000 beboere, jf. almenboliglovens § 61a, stk. 3. Hvert år den 1. december offentliggør ministeriet en liste over **udsatte** boligområder, som karakteriseres ved yderligere at opfylde to af de fire i almenboliglovens § 61a, stk. 1 oplistede kriterier:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 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 tre 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 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Ministeriet offentliggør samtidig lister over parallelsamfund og omdannelsesområder. Et **parallelsamfund** er et udsat boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct, som opfylder det supplerende krav om ikke-vestlig baggrund i § 61a, stk. 2.

Et **omdannelsesområde** er et udsat boligområde, som i fem år har opfyldt betingelserne for at være et parallelsamfund, jf. almenboliglovens § 61a, stk. 4.

Ministeriet offentliggør endvidere lister over forebyggelsesområder. Et **forebyggelsesområde** 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.

Familieboligafdelinger, der indgår i de pr. 1. december 2019 udpegede udsatte boligområder indplaceres ved aftaleperiodens start på **trin 3** i trappetrinsmodellen. Udpegede parallelsamfund og omdannelsesområder indplaceres på **trin 4**. Forebyggelsesområder indplaceres på **trin 2**.

Øvrige "store" boligområder vurderes ud fra, hvor tæt de er på at blive udpeget som forebyggelsesområde eller udsat boligområde. Hvis et område er tæt på at blive udpeget som sådanne, indplaceres afdelingerne på **trin 2**.

Ellers indplaceres de enkelte boligafdelinger i trappetrinsmodellen ud fra et afdelingsperspektiv, se nedenfor.

UDFORDRINGER PÅ AFDELINGSNIVEAU (AFDELINGSPERSPEKTIV)

Afdelinger i *grønne områder* samt afdelinger, der er beliggende helt udenfor de "store" familieboligafdelinger med mindst 1.000 beboere, som ministeriet monitorerer på, indplaceres i trappetrinsmodellen ud fra beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling (afdelingsperspektiv). Indplaceringen vil ske på **trin 1** og **trin 2**.

Omfanget af fleksibel udlejning afhænger af beboersammensætningen i den enkelte boligafdeling.

ÆNDRINGER AF KATEGORIER I AFTALEPERIODEN

Nye udsatte boligområder kan blive udpeget i aftaleperioden, mens andre områder kan udgå af listen over udsatte boligområder. Det samme gør sig gældende for forebyggelsesområder.

Hvis nye boligområder udpeges som udsatte boligområder overgår familieboligafdelingerne i området *umiddelbart* til udlejning efter principperne på trin 3. Udpeges nye boligområder som forebyggelsesområder overgår boligafdelingerne i området til udlejning efter principperne på trin 2.

Trappetrinsmodellen genberegnes hvert år, når listen over udsatte boligområder, samt listen over forebyggelsesområder foreligger. Hvis et område, som er udgået af udsattelisten, ligger indenfor den genberegnete "risikozone" er det principperne på trin 2, der skal udlejes efter fremadrettet. Dette gør sig ligeledes gældende, hvis området er overgået til at være et forebyggelsesområde. Hvis det ikke er tilfældet, indgår kommunen og boligorganisationen aftale efter principperne på trin 1.

Kategoriseringen af boligafdelingerne revurderes årligt på styringsdialogmøderne med udgangspunkt i nøgletalsmålingerne.

II. FLEKSIBLE KRITERIER PÅ DE FIRE TRIN

For at sikre størst mulig gennemsigtighed for boligsøgende og ensartet administration på tværs af boligorganisationer er der i Rammeaftalen aftalt kategorier for fleksibel udlejning, fælles fortolkningsbidrag og krav til dokumentation. Da udlejningsfokus er forskelligt på de fire trin, varierer de fleksible kategorier efter udfordringens karakter. De forskellige kategorier stiller krav om forskellige former for dokumentation for at betingelsen er opfyldt.

Hvor flere ansøgere på ventelisten opfylder det relevante kriterium, prioriteres den ansøger, som opfylder kriteriet og har længst anciennitet på ventelisten.

Når en ledig bolig udlejes med fleksible kriterier, tilbydes hver anden ledig bolig til boligsøgende på den interne venteliste. Mens hver anden ledige bolig tilbydes til boligsøgende på den eksterne venteliste.

Hvis ingen boligsøgende på den interne venteliste kan dokumentere de fastsatte kriterier, fortsættes der på den eksterne venteliste, og omvendt. Hvis ingen boligsøgende kan dokumentere de fastsatte kriterier, udlejes boligen til den boligsøgende, som har længst anciennitet på den relevante venteliste.

FLEKSIBEL UDLEJNING PÅ TRIN 1

Odense skal være en by for alle. Lovgivning betyder, at personer på offentlige ydelser fremover ikke har adgang til billige boliger, der er beliggende i udsatte boligområder. Det er derfor et mål, at borgere på overførselsindkomst og

andre med behov for en billig bolig har mulighed for at bosætte sig andre steder i boligmassen, hvilket er definerende for udlejning på trin 1.

Almindelig anciennitetsbestemt ventelisteudlejning på trin 1 sikrer lige adgang til en bolig for alle, der er skrevet på venteliste. På trin 1 kan fleksibel udlejning tilvælges af boligorganisationen som supplement til almindelig ventelisteudlejning og boligsocial anvisning. Muligheden for at udleje efter fleksible kriterier må ikke kollidere med hovedformålet om, at der skal være billige boliger til alle.

Samtidig giver boligsocial anvisning kommunen mulighed for at hjælpe borgere med sociale problemstillinger og flytninge til en bolig, de kan betale. I det omfang kommunen ikke måtte udnytte sin anvisningsret, er det andelen af almindelig ventelisteudlejning, der øges.

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

Der kan anvendes fleksibel udlejning med krav om beskæftigelse eller uddannelse i boligafdelinger hvor andelen af offentligt forsørgede er på 40-50%. Anvendelse af fleksibel udlejning i bufferzonen 40-50% skal aftales mellem kommune og boligorganisation - eventuelt på styringsdialogen.

På trin 1 skelnes mellem B- og C kategorier, jf. gennemgangen.

B-KATEGORIEN tilgodeser seniorer og unge uddannelsessøgende og familier med hjemmeboende børn 12/18 år. Kategorien skal understøtte en fleksibilitet på boligmarkedet, så borgere i visse livssituationer – trods generelt lange ventetider – kan få opfyldt deres boligbehov indenfor en kortere tidsramme.

C-KATEGORIEN giver fortrinsmuligheder for flytninger indenfor del egen afdeling dels indenfor samme boligorganisation.

Det er op til den enkelte boligorganisation efter aftale med kommunen at vælge mellem kategorierne ud fra lokale forhold.

FLEKSIBEL UDLEJNING PÅ TRIN 2

Trin 2 er for:

1. Boligområder, der er kategoriseret som forebyggelsesområder.
2. Boligområder, der er i risiko for at blive udsatte – og hvis der er mere end 1000 boliger - at blive kategoriseret som udsatte boligområder eller parallelsamfund.
3. Boligafdelinger, som ikke er under boligområder, og er udfordrede ift. andelen på offentlig forsørgelse.

Ad 1) Indsatsen er forebyggende og skal sikre, at afdelingerne så hurtigt som muligt rykkes ud af listen over forebyggelsesområder, samtidig med oprykning til et højere trin undgås.

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

Der udlejes efter skærpede fleksible kriterier, samt indenfor A-, B- og C-kategorierne.

Rammeaftalen fastlægger *skærpede fleksible kriterier* for forebyggelsesområder, som skal opfyldes af alle husstandsmedlemmer i den relevante aldersgruppe.

Det betyder, at beskæftigelses- og uddannelseskriteriet skal opfyldes af alle husstandens medlemmer i den relevante aldersgruppe samtidig med, at der kan stilles supplerende krav til husstandsmedlemmernes indtægt og uddannelsesniveau.

Herudover kan der stilles krav om straffeattester som dokumentation for, at ingen husstandsmedlemmer indenfor de seneste to år er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven og/eller lov om euforiserende stoffer.

Brugen af de skærpede fleksible kriterier sker ud fra et fortrinsperspektiv.

Det bemærkes, at Udlejningsbekendtgørelse (BEK 977) § 29, stk. 1 og 2 er gældende i forhold til indhentelse af straffeattest og muligheden for afvisning af boligsøgende.

Når et boligområde ikke længere indgår på den statslige liste over forebyggelsesområde, bortfalder kravet om brug af fleksibel udlejning. Såfremt området fortsat er i risiko for at blive et udsat boligområde, forbliver det på trin 2, jf. nedenfor punkt "ad 2". I modsat fald indplaceres området på trin 1, jf. ovenfor "Fleksibel udlejning på trin 1".

I de situationer hvor Rammeaftalens 10% bufferzone, jf. punkt "ad 2" opsætter mere restriktive grænseværdier end loven, anvendes rammeaftalens kriterier for fleksibel udlejning, således at de mest restriktive grænseværdier anvendes for forebyggelsesområderne.

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
<u>Forebyggelsesområder</u> -mindst 1.000 beboere -mindst 30 % med ikke-vestlig baggrund -mindst 2 af 4 socioøkonomiske kriterier	> 30 % (> 40 %)*	≥ 1,37 % (≥ 2,05 %)*	> 60 % (> 60 %)*	< 65 % (< 55 %)*
-10% bufferzone fra Rammeaftalen	> 36 %	≥ 1,85 %	> 54 %	< 61 %

* Angiver grænseværdier 2023 for udsatte boligområder og parallelsamfund

Ad 2) Boligområder der er i risiko for at blive udsatte – og hvis der er mere end 1000 boliger - at blive kategoriseret som udsatte boligområder eller parallelsamfund:

- Boligområder kategoriseres som i risiko, hvis et af følgende forhold gør sig gældende:
3 eller flere af kriterierne for udsatte boligområder er indenfor 10% fra at overskride grænseværdierne.
- 1 af kriterierne for udsatte boligområder har overskredet grænseværdien OG hvor mindst ét af kriterierne for udsatte boligområder er indenfor 10% fra at overskride grænseværdien.
- For områder på mindre end 1.000 beboere, som regeringen følger, gælder derudover, at de er i risiko, såfremt grænseværdien er overskredet på 2 eller flere af de fire parallelsamfundskriterier.

Boligafdelinger, der indgår i boligområder, som er i risiko for at blive udsatte:

- 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 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 ovenstående tabel. 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.
- Anvendelse af fleksibel udlejning i 10%-bufferzonen skal aftales mellem kommunen og boligorganisation – eventuelt på styringsdialogen.

Ad 3) Boligafdelinger, som ikke er under boligområder, og er udfordrede ift. andelen på offentlig forsørgelse:

- Indplaceres på trin 2, når andelen på offentlig forsørgelse overstiger 50 %.

Der udlejes efter fleksibel udlejning indenfor A-, B- og C-kategorien.

For boligområder afhænger det af udfordringernes karakter, hvilke kriterier der anvendes. Ligesom de skærpede kriterier kan anvendes efter behov. Brugen af de skærpede kriterier sker ud fra et fortrinsperspektiv.

Den kommunale boligsociale anvisning, når bortses fra forebyggelsesområderne (begrænset anvisning), benyttes også på trin 2 og følger principperne om anvisning i bilag 4.

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

SKÆRPEDE UDLEJNINGSKRITERIER I BOLIGAFDELINGER PÅ TRIN 1 OG TRIN 2

For boligafdelinger på trin 1 samt boligafdelinger på trin 2, kan boligorganisationerne vælge at udleje efter det skærpede kriterie omhandlende ren straffeattest, hvis andelen af dømte er lig med eller overstiger landsgennemsnittet x3. Dette er en variabel grænse, som følger landsgennemsnittets udvikling, som skal være overskredet før udlejningen med skærpede kriterier, kan ske.

Jf. almenboliglovens § 61 a, stk 1 kendetegnes et udsat boligområde ved at andelen af dømte er lig med eller overstiger 3x landsgennemsnittet (2,05 % i 2024). Grænsen for udlejning med skærpede kriterier med fortrin for ansøgere med ren straffeattest fastsættes derfor i Odense Kommune efter lignende princip.

Det er ikke et krav at boligorganisationen fastsætter den pågældende udlejningsaftale, hvis grænsen er overskredet. Det er alene en mulighed og vil altid foregå i dialog med forvaltningen, hvor det vurderes om det desuden er sagligt og proportionalt.

Når afdelingens andel af dømte igen ligger under grænseværdien vil aftalen om fortrinnet automatisk ophøre.

Ved den årlige orienteringssag på Økonomiudvalget, redegør forvaltningen for omfang og brug af ovenstående udlejningskriterie.

FLEKSIBEL UDLEJNING PÅ TRIN 3

På trin 3 skal indsatsen sikre, at afdelingerne så hurtigt som muligt rykkes til et lavere trin, samtidig med der forebygges mod oprykning til et højere trin.

Der udlejes efter skærpede fleksible kriterier, samt indenfor A-, B- og C-kategorierne.

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 af kommunen fastsatte kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier, med henblik på at styrke beboersammensætningen i området. Kriterierne er fastlagt i Udlejningsaftalen.

Fokus er på, at området så hurtigt som muligt skal skifte status fra udsat til ikke at være et udsat boligområde, og at undgå omdannelsesområder. Rameaftalen fastlægger *skærpede fleksible kriterier* for udsatte boligområder og forebyggelsesområder. Kriterierne skal opfyldes af alle husstandsmedlemmer i den relevante aldersgruppe.

Det betyder, at beskæftigelses- og uddannelseskriteriet skal opfyldes af alle husstandens medlemmer i den relevante aldersgruppe samtidig med, at der kan stilles supplerende krav til husstandsmedlemmernes indtægt og uddannelsesniveau.

Herudover kan der stilles krav om straffeattester som dokumentation for, at ingen husstandsmedlemmer indenfor de seneste to år er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven og/eller lov om euforiserende stoffer.

Brugen af de skærpede fleksible kriterier sker ud fra et fortrinsperspektiv.

Det bemærkes, at Udlejningsbekendtgørelse (BEK 977) § 29, stk. 1 og 2 er gældende i forhold til indhentelse af straffeattest og muligheden for afvisning af boligsøgende.

FLEKSIBEL UDLEJNING PÅ TRIN 4

På trin 4 skal indsatsen sikre, at afdelingerne så hurtigt som muligt rykkes ét til to trin lavere på trappen.

Der udlejes efter skærpede fleksible kriterier samt indenfor A-, B- og C-kategorierne.

Ligesom på trin 3 kan der stilles krav til indkomst og uddannelsesniveau. Se afsnit om fleksibel udlejning på trin 3.

Herudover stilles krav om straffeattester som dokumentation for, at ingen husstandsmedlemmer indenfor de seneste to år er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven og/eller lov om euforiserende stoffer.

Brugen af de skærpede fleksible kriterier sker ud fra et fortrinsperspektiv.

Det bemærkes, at Udlejningsbekendtgørelse (BEK 977) § 29, stk. 1 og 2 er gældende i forhold til indhentelse af straffeattest og muligheden for afvisning af boligsøgende.

III. UDDYBENDE GENNEMGANG AF KATEGORIER OG KRITERIER MED FORTOLKNINGSBIDRAG

Samlet gælder, at ansøger skal dokumentere at opfylde kriteriet på tidspunktet for boligens overtagelse.

A-, B og C-kategorierne

A-KATEGORIEN

A.1 Personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet eller under uddannelse (selvforsørgende).

Kriteriet prioriterer ansøgere fra boligorganisationens venteliste, der har fast arbejde eller er under uddannelse. Personer, som har fast arbejde eller er under uddannelse, forventes at kunne have en positiv indflydelse på det sociale liv i boligafdelingerne.

Udlejningskriterier:

Fortrinsret for ansøgere på ventelisten, der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever har fast arbejde eller er under uddannelse.

Fortolkningsbidrag "fast arbejde":

- Ansøger eller dennes ægtefælles/samlever skal have fast arbejde.
- Hvis ansøger, som er opnoteret på ventelisten, ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den person, som flytter med og opfylder kriteriet, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at de samlevende har haft fælles folkeregisteradresse i to år.
- Fast arbejde omfatter:
 - Lønmodtagere uden supplerende offentlig forsørgelse, men uden minimumstimetal.
 - Selvstændige uden supplerende offentlig forsørgelse
 - Feriedagpengemodtagere (i beskæftigelse)
 - Barselsdagpengemodtagere (i beskæftigelse)
 - Sygedagpengemodtagere (mindre end 8 uger og i beskæftigelse)
 - I flexjob
 - Flexydelsesmodtagere
 - Efterlønsmodtagere
- En tidsbegrænset stilling skal have minimum 6 måneders forløb fra overtagelsesdato.
- På trin 3 og trin 4 kan der aftales skærpede krav til indtægtsniveau, jf. afsnit om skærpede fleksible kriterier nedenfor.
- En elevstilling anses ikke for fast arbejde, men elever kan være omfattet af kriteriet for under uddannelse, jf. nedenfor.

Krav til dokumentation:

- Lønmodtagere skal fremlægge dokumentation for, at de er i arbejde på overtagelsestidspunktet i form af e-indkomst-oversigt.
- Hvis der ikke fremlægges e-indkomst-oversigt, skal dokumentationen vise, at ansættelsen påbegyndes senest på datoen for overtagelse af boligen.
- Hvis stillingen er tidsbegrænset, skal dokumentation vise, at ansættelsen har minimum 6 måneders forløb fra overtagelsesdato.
- Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering samt omsætning i senest regnskabsår.
- Fælles folkeregisteradresse gennem to år med en samlever, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

Fortolkningsbidrag "under uddannelse":

- Målgruppen er ansøgere, der kan dokumentere, at de eller deres ægtefælle/samlever er under uddannelse.

- Ansøgeren eller dennes ægtefælles/samlever tilhører den berettigede personkreds i forhold til almene ungdomsboliger.
- Hvis ansøger, som er opnoteret på ventelisten, ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den person, som flytter med og opfylder kriteriet, er det en betingelse for at opnå fortrinsret, at de samlevende har haft fælles folkeregisteradresse i to år.
- Uddannelse skal være SU-berettiget eller omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Den boligsøgende skal modtage undervisning i et omfang, der berettiger til SU.

Krav til dokumentation:

- Dokumenteres ved fremlæggelse af dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning.
- Kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Studiekort udgør ikke tilstrækkelig dokumentation, da de typisk udstedes for ganske lang tid ad gangen.
- Hvis uddannelsen ikke påbegyndt, f.eks. på grund af ferieperiode, skal dokumentationen vise, at uddannelsen påbegyndes senest på datoen for boligens overtagelse.
- Fælles folkeregisteradresse gennem to år med samlever, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

B-KATEGORIEN

B.1 Seniorer over 50 år uden hjemmeboende børn.

Målet er at give seniorer uden hjemmeboende børn mulighed for at samles i aktive seniorbofællesskaber. Målgruppen er par og enlige i kommunen, der har nået den alder, hvor børnene typisk er flyttet hjemmefra.

Udlejningskriterium:

Fortrinsret for ansøgere på venteliste, der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever er over 50 år og at de ikke har hjemmeboende børn.

Fortolkningsbidrag "i kommunen" og krav til dokumentation:

- Ansøgeren og/eller dennes ægtefælles/samlever må ikke have hjemmeboende børn, hvilket dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest for husstanden.
- Ansøgeren skal være fyldt 50 år, hvilket f.eks. kan dokumenteres ved fremlæggelse af kopi af pas eller sygesikringsbevis og billedlegitimation.
- Fælles folkeregisteradresse gennem to år med samlever, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

B.2.Seniorer over 65 år til tilgængelighedsboliger med støtte fra Landsbyggefonden.

Målet er at give kommunens ældre borgere mulighed for at bosætte sig i tilgængelighedsboliger med seniorvenlige kvaliteter.

Udlejningskriterium:

Fortrinsret for ansøgere på venteliste, der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever er over 65 år.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- Ansøgeren skal være fyldt 65 år, hvilket f.eks. kan dokumenteres ved fremlæggelse af kopi af pas eller sygesikringsbevis og billedlegitimation.
- Fælles folkeregisteradresse gennem to år med samlever, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

B.3. Familier med hjemmeboende børn.

Målet er at give familier med børn mulighed for at blive i byen, når deres boligbehov ændrer sig. Målgruppen er par og enlige i kommunen, der ønsker en bolig med plads til børn.

Udlejningskriterium:

Fortrinsret for ansøgere på venteliste, der kan dokumentere, at de selv eller deres ægtefælle/samlever har hjemmeboende børn under 12/18 år.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- Ansøgeren og/eller dennes ægtefælles/samlever har hjemmeboende børn under 12/18 år, hvilket dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest for husstanden samt kopi af pas eller sygesikringsbevis og billedlegitimation.
- Fælles folkeregisteradresse gennem to år med samlever, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

B.4 Unge under 25 år.

Målet er at give unge borgere mulighed for at bosætte sig i byen, når de flytter hjemmefra. Målgruppen er unge, som endnu ikke har begyndt uddannelse eller arbejde.

Udlejningskriterium:

Fortrinsret for ansøgere på venteliste, der kan dokumentere, at de er under 25 år.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- Ansøgeren skal være under 25 år, hvilket f.eks. kan dokumenteres ved fremlæggelse af kopi af pas eller sygesikringsbevis og billedlegitimation.
- Fælles folkeregisteradresse gennem to år med samlever, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

B.5. Fastholdelse af studerende i byen gennem tilbud om familieboliger, hvis de har boet min. 2 år i almen ungdomsbolig.

Målet er at give kommunens yngre borgere mulighed for at blive i byen, når deres boligbehov ændrer sig i forbindelse med gennemførsel af uddannelse. Målgruppen er boligsøgende i kommunen, der har boet min. 2 år i almen ungdomsbolig.

Udlejningskriterium:

Fortrinsret for ansøgere på venteliste, der kan dokumentere, at de selv har boet min. 2 år i almen ungdomsbolig. Fortrinsretten gælder i 6 måneder og kan ikke forlænges.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- Ansøgeren skal fremlægge dokumentation, hvoraf det fremgår, at ansøgeren har haft adresse i den samme almene ungdomsbolig i kommunen i minimum 2 år.
- Ansøgeren kan have bopæl på anden adresse i op til 6 måneder efter fraflytning fra almen ungdomsbolig.
- Hvis ansøgeren har haft bopæl på anden adresse i mere end 6 måneder efter fraflytning fra almen ungdomsbolig frafalder fortrinsretten.

B.6. Tilflytter med fast arbejde i kommunen og bopæl udenfor kommunen.

Målet er at give pendlere mulighed for at bosætte sig i byen. Målgruppen er personer med fast arbejde i kommunen, som er bosat udenfor kommunen.

Udlejningskriterier:

Fortrinsret for ansøgere på boligorganisationens venteliste, der kan dokumentere, at de eller deres ægtefælle/samlever har fast arbejde i Odense Kommune, men samtidig er bosat udenfor kommunen. Ansøgers fortrinsret frafalder, hvis ansøger har sagt nej til tre boligtilbud.

Fortolkningsbidrag "fast arbejde":

- Ansøger eller dennes ægtefælle/samlever skal have fast arbejde i Odense Kommune.
- Fast arbejde omfatter lønmodtagere uden supplerende offentlig forsørgelse, men uden minimumstidetal.
- Hvis ansøger, som er opnoteret på ventelisten, ikke selv opfylder kriteriet og ikke er gift med den person, som flytter med og opfylder kriteriet, er det en betingelse for at opnå fortrinsretten, at de samlevende har haft fælles folkeregisteradresse i to år.
- En elevstilling anses ikke for fast arbejde.
- En tidsbegrænset stilling skal have minimum 6 måneders forløb fra overtagelsesdato.

Krav til dokumentation:

- Lønmodtagere skal fremlægge dokumentation for, at de er i arbejde på overtagelsestidspunktet i form af e-indkomst-oversigt.
- Hvis der ikke fremlægges e-indkomst-oversigt, skal dokumentationen vise, at ansættelsen påbegyndes senest på datoen for overtagelse af boligen.
- Hvis stillingen er tidsbegrænset, skal dokumentation vise, at ansættelsen har minimum 6 måneders forløb fra overtagelsesdato.
- Fælles folkeregisteradresser gennem to år med en samlever, som opfylder kriteriet, dokumenteres ved fremlæggelse af bopælsattest.

C-KATEGORIENC.1. Fortrin for flytninger indenfor egen afdeling.

Målet er at give boligsøgende mulighed for at blive i deres egen boligafdeling, når deres boligbehov ændrer sig. Målgruppen er boligsøgende i boligafdelingen, som ønsker at fastholde deres lokalmiljø og naboer.

Udlejningskriterium:

Fortrinsret for ansøgere på ventelisten, som opgiver en bolig i samme boligafdeling.

Fortolkningsbidrag og krav til dokumentation:

- Ansøgeren skal ikke fremlægge dokumentation, da boligorganisationen kan bekræfte i egne systemer, at den boligsøgende samtidig opgiver en bolig i samme boligafdeling.

SKÆRPEDE KRITERIER

For forebyggelsesområderne (trin 2) samt på trin 3 og trin 4 udlejes efter skærpede fleksible kriterier på områdeniveau. De skærpede kriterier skal opfyldes af *både* den på ventelisten opnoterede ansøger og af *øvrige* husstandsmedlemmer i den relevante aldersgruppe (kriterierne rette sig mod forskellige aldersgrupper, jf. nedenfor)

For at komme i betragtning til en bolig i disse områder, skal ansøger grundlæggende oplyse om husstandens medlemmer og alderssammensætning. Alder dokumenteres for hvert medlem af husstanden ved fremsendelse af kopi af pas – alternativt, kopi af sygesikringsbevis og anden billedlegitimation.

For at opnå fortrinsret skal ansøger afhængigt af de aftalte fleksible kriterier i det pågældende område yderligere dokumentere, at følgende betingelser er opfyldt:

- Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen fra 18 til 65 år er enten i beskæftigelse eller under uddannelse.

Ved afgørelsen af, om et husstandsmedlem er i fast arbejde eller under uddannelse, finder de under kategori A.1 ovenfor nævnte fortolkningsbidrag og dokumentationskrav tilsvarende anvendelse.

- Ingen husstandsmedlemmer er indenfor indeværende år og de foregående to kalenderår dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

Krav til dokumentation:

- Straffeattest fremlægges for medlemmer af husstanden, som er fyldt 15. år.
- Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 30-59 år har en uddannelse over grundskoleniveau, der er taget eller godkendt i Danmark. Uddannelse skal være færdiggjort senest 30. september i foregående kalenderår.

Krav til dokumentation:

- Uddannelsesniveau dokumenteres ved eksamensbevis.
- Hvis uddannelse er taget i et andet land, skal det tillige dokumenteres, at uddannelsen er godkendt i Danmark.
- Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 15-64 år har aktuelt – og har i det forudgående kalenderår haft – en gennemsnitlig bruttoindkomst svarende til mindst 55% af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen. Kriteriet gælder husstandsmedlemmer, som har været skattepligtige i Danmark hele året og ikke er uddannelsessøgende. Indtægtsgrænsen, der sættes i forhold til regionsgennemsnittet, justeres årligt og udgør i 2024 19.580 kr. om måneden.

Krav til dokumentation:

- Bruttoindkomst dokumenteres ved e-indkomst-oversigt.
- Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for omsætning i seneste regnskabsår.

IV. MULIGHED FOR LOKAL TILPASNING AF KRITERIERNE/KATEGORIERNE M.V.

Kommunen og den enkelte boligorganisation bør som hidtil have mulighed for i begrænset omfang at tilpasse udlæningskriterierne til lokale forhold, når de konkrete aftaler mellem boligorganisationerne og kommunen skal indgås.

For alle boligområder gælder, at oprykningsretten i henhold til udlæningsbekendtgørelsens § 10 i *egen boligafdeling* vil være gældende, medmindre andet udtrykkeligt aftales i den konkrete udlæningsaftale med boligorganisationen.

Den almindelige oprykningsret i egen afdeling kan suspenderes. Herunder kan det vedtages at lade personer, der bor i et sammenhængende boligområde bestående af flere boligafdelinger indenfor samme boligorganisation, få fortrinsret forud for personer, der ikke bor i området. En sådan tilpasning kan bidrage til at fastholde ressourcestærke personer med tilknytning til området. Det "fælles udlæningsområde" defineres i den konkrete udlæningsaftale med boligorganisationen.

Ansøgere, der via den særlige fortrinsret søger en bolig på trin 2, 3 eller 4 i en anden afdeling, skal opfylde de samme fleksible kriterier i samme omfang som andre eksterne ansøgere.

Kommunen kan endvidere godkende mere vidtgående ændringer, herunder ønsker om igangsætning af forsøg. Der skal ved vurderingen af sådanne initiativer lægges vægt på følgende:

- At kriterierne understøtter en positiv udvikling i boligområderne.
- At kriterierne er af generel karakter og kan administreres på et objektivt grundlag.
- At de fælles kriterier ikke i større omfang, end hensynet til boligområdet berettiger til, udelukker andre boligsøgende på ventelisten fra at komme i betragtning til en almen bolig.

BILAG 3 MONITORERING (2025-2028)

BAGGRUND

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

Der er 271 boligafdelinger, hvoraf de 75 særskilt udgør 19 sammenhængende, almene boligområder. Disse monitoreres som en del af trappetrinsmodellen. De øvrige 196 monitoreres separat, men ud fra samme monitoreringsmetode.

MONITORERING AF BOLIGOMRÅDER I TRAPPETRINSMODELLEN

De 19 boligområder er afgrænset ud fra boligafdelinger, der ligger i umiddelbar geografisk sammenhæng eller nærhed – her anvendes samme grupperinger som de officielle lister over udsatte boligområder og parallelsamfund, hvor det er muligt. Boligområderne er afgrænset ud fra, at de skal have en væsentlig størrelse, dog uden en fast grænseværdi for antallet af beboere på fx 1.000 personer. Alle områder er defineret i samarbejde med boligorganisationerne.

Monitoreringen måler den aktuelle tilstand i boligområderne, og kan som sådan anvendes til at belyse og evaluere effekter af indsatser, og udpege områder til fremtidige indsatser. De indikatorer, der følges op på, er:

Indikator	Beskrivelse	Opdateringsfrekvens af datakilde
Beboere i området	Antal beboere i boligområdet	Månedligt
Andel dømt	Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer	Årligt
Andel grundskole	Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse	Årligt
Gennemsnitsindkomst	Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området målt i forhold til den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen	Årligt
Andel offentligt forsørgede	Den gennemsnitlige andel af beboere, mellem 18 og 64 år, som har været på offentlig forsørgelse det seneste år.	Månedligt

På baggrund af de fire indikatorer vurderes hvert områdes "udsathed". Den maksimale udsathed for et område er at alle fire af indikatorerne er overskredet. Den mindste udsathed er hvis der i et område ikke findes nogen indikator indenfor 10% af en indikator's grænseværdi.

Den samlede beregning laves med udgangspunkt i, hvor tæt et boligområde er på grænseværdierne i de enkelte indikatorer.

Grøn – Hvis kriteriet ligger mere end 10% fra grænseværdien

Gul – Hvis kriteriet ligger indenfor 10% af grænseværdien

Rød – Hvis grænseværdien er overskredet

Hvor listen over parallelsamfund er bygget op som en trappemodel med etnicitet som det øverste trin, vægtes monitoreringens indikatorer lige i Odense Kommunes monitorering.

Indikatorerne for *domme*, *uddannelsesniveau* og *indkomst* flugter med de officielle indikatorer. Disse datakilder indhentes fra Danmarks Statistik og bearbejdes, så snart de er tilgængelige. Det vil ofte være væsentligt forud for den

årlige offentliggørelse af de officielle lister over udsatte boligområder og parallelsamfund, den 1. december. Når disse datakilder er tilgængelige, indhentes opdaterede data på alle indikatorer.

Målingen af *forsørgelse* sker ud fra Odense Kommunes egne fagsystemer og data. De offentligt forsørgede dækker over andelen af 18-64-årige, som er på dagpenge, sygedagpenge, ressourceforløb, førtidspension, aktivitets- og jobparate kontanthjælpsmodtagere samt en mindre gruppe øvrige.

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 boligorganisationer, kommunale aktører i det boligstrategiske arbejde m.fl.

Trappetrinsmodellen genberegnes hvert år, når listen over udsatte boligområder foreligger. Hvis et område, som er udgået af listen, ligger indenfor den genberegnete "risikozone", er det principperne på trin 2, der skal udlejes efter fremadrettet. Hvis det ikke er tilfældet, indgår kommunen og boligorganisationen aftale efter principperne på trin 1. Oversigt over områdenes kategorisering forelægges for strategigruppen for boligstrategisk udlejning.

MONITORERING AF DE BOLIGAFDELINGER DER IKKE ER MED I TRAPPETRINSMODELLEN

Udover monitoreringen af de sammenhængende boligområder i Odense Kommune, følges samtlige 267 boligafdelinger hver for sig. Ud fra dette udarbejdes der hvert år en årsrapport, som dagsordensættes på årlige styringsdialog mellem boligorganisation og Odense Kommune. I årsrapporten vil der være fokus på de boligafdelinger, der opfylder nogle af kriterierne for parallelsamfund. Det kan fx være en boligafdeling, som har udfordringer med kriminalitet, eller har mange på offentlig forsørgelse.

BILAG 3B: BOLIGOMRÅDER TEGNET

AFGRÆNSNING AF BOLIGOMRÅDER PÅ BAGGRUND AF *BOLIGAFDELINGER* TIL BRUG I MONITORERING

I arbejdet med omdannelsen af Vollsmose, samt at forebygge at der opstår andre udsatte boligområder og ghettoer i andre dele af byen er der brug for et nyt blik på de odenseanske (almene) boligområder.

Områderne afgrænses ud fra gruppering af boligafdelinger. Det har den styrke, at de enkelte boligafdelinger summerer til et område. Men vi ved også at der i fx Vollsmose vil blive boliger i privateje over de kommende år. Disse boliger skal vi sikre også indgå i områderne. Derfor vil der blive behov for at områderne entydigt defineres ud fra matrikelskel, så både almen og privat beboelse indgår. Der vil de første 10 år være udlejningskriterier i de nye private boliger i Vollsmose, og det er kommunen, som fastsætter kriterierne

Boligafdelinger markeret inden for de sorte streger indgår i området, mens rød stiplede markering angiver at afdelingen ikke indgår.

OMRÅDERNE ER DELT I 2 GRUPPER:

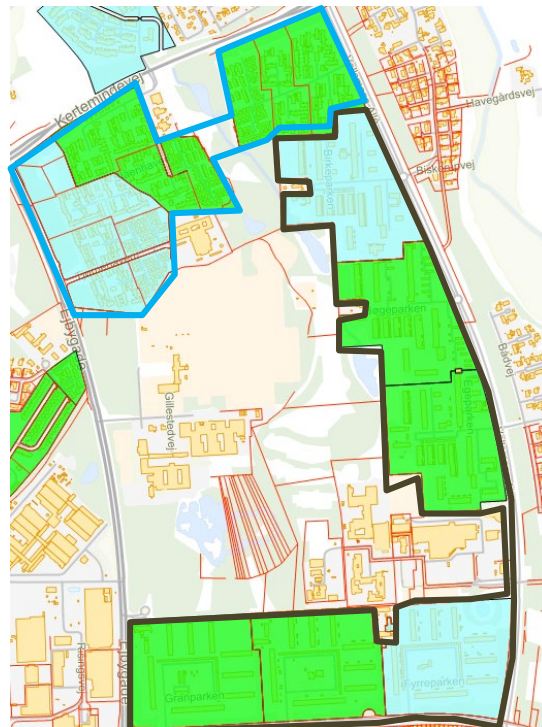
1. Områder, som er iblandt 197 boligområder, som Transport-, Bygnings- og Boligministeriet løbende monitorerer¹
2. Yderligere områder, som vurderes meningsfuldt at følge udviklingen i, med henblik på bedst muligt at opnå de politiske målsætninger om en god, blandet by.

1. OMRÅDER SOM TRANSPORT-, BYGNINGS- OG BOLIGMINISTERIET LØBENDE MONITORERER

Vollsmose (hhv. Kertemindevej og Vollsmose-reduceret)

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
214 15 Hybenhaven (Civica)	Vollsmose_Kertemindevej
271 322 Slænhaven (Civica)	Vollsmose_Kertemindevej
408 17 Tjørnehaven (Fyns almennyttige)	Vollsmose_Kertemindevej

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
212 13 Granparken (Civica)	Vollsmose_ghettoliste
213 14 Egeparken (Civica)	Vollsmose_ghettoliste
264 315 Lærkeparken (Civica)	Vollsmose_ghettoliste
267 318 Bøgeparken (Civica)	Vollsmose_ghettoliste
406 15 Fyrreparken (Fyns almennyttige)	Vollsmose_ghettoliste
407 16 Birkeparken (Fyns almennyttige)	Vollsmose_ghettoliste

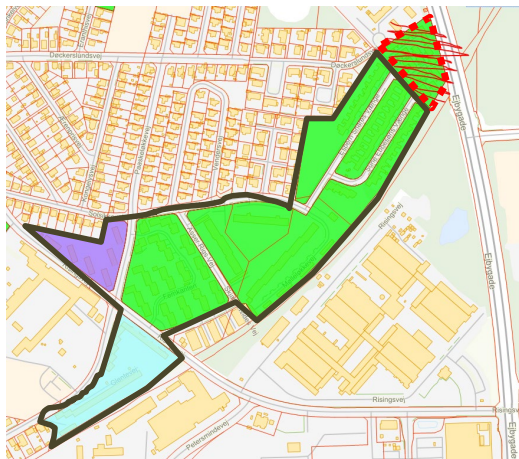


¹ <https://lbfdk/analyser/statistikker-og-analyser/temastatistikker/tema-2018-10-ghettokriterier-for-almene-boligomraader-2017/>

Bilag 3B: Boligområder tegnet

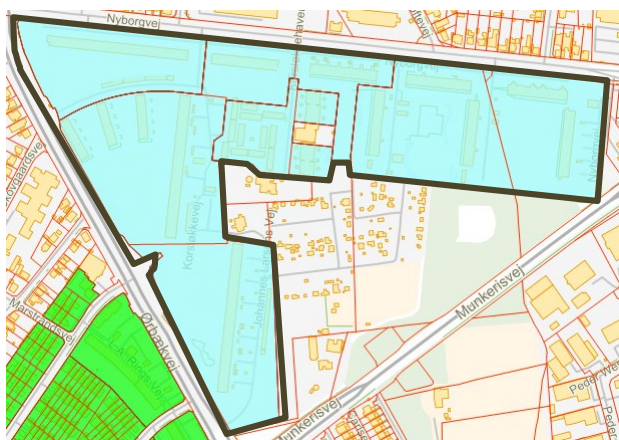
Solbakken mv.

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
253 304 Påskeløkken (Civica)	Solbakken mv.
260 311 Solbakken (Civica)	Solbakken mv.
430 61 Risingparken (Fyns almennyttige)	Solbakken mv.
701 2 Smedeløkken (Odense Boligselskab)	Solbakken mv.



Korsløkkeparken Øst

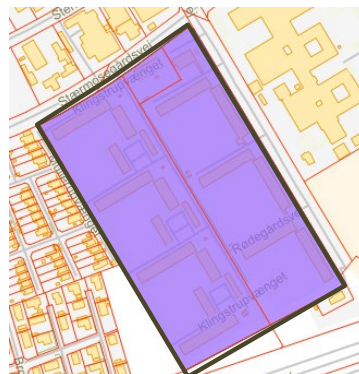
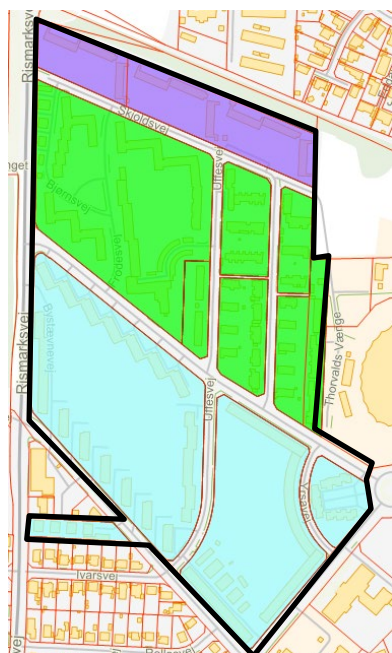
BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
422 34 Korsløkkeparken F (Fyns almennytt)	Korsløkkeparken Øst
423 35 Korsløkkeparken E (Fyns almennytt)	Korsløkkeparken Øst
424 37 Korsløkkeparken G (Fyns almennytt)	Korsløkkeparken Øst
426 40 Korsløkkeparken K (Fyns almennytt)	Korsløkkeparken Øst



Bilag 3B: Boligområder tegnet

Højstrupvej-kvarteret

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
200 1 Højstrupløkken (Civica)	Højstrupvej-kvarteret
201 2 Uffesvej (Civica)	Højstrupvej-kvarteret
205 6 Vermundsparken (Civica)	Højstrupvej-kvarteret
206 7 Højstruphøve (Civica)	Højstrupvej-kvarteret
429 51 Højstrupparken (Fyns almennyttige)	Højstrupvej-kvarteret
702 3 Skjoldsparken (Odense Boligselskab)	Højstrupvej-kvarteret



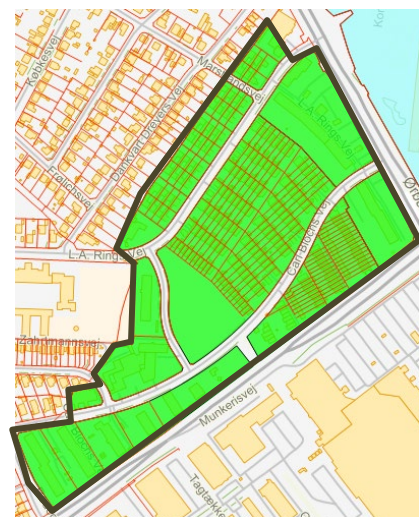
Dianavænget/Heliosvænget

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
607 9 Heliosvænget (Kristiansdal)	Dianavænget/Heliosvænget
629 34 Dianavænget (Kristiansdal)	Dianavænget/Heliosvænget
631 36 Heliosvænget (Kristiansdal)	Dianavænget/Heliosvænget



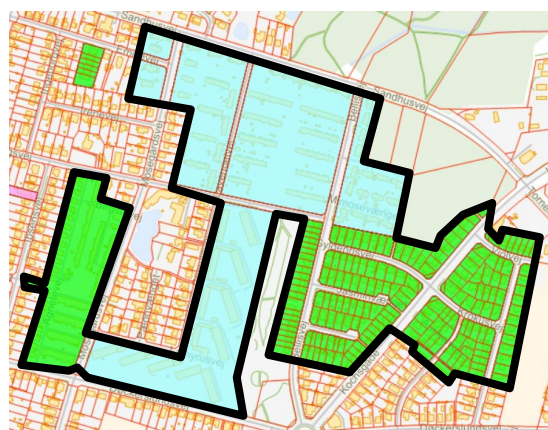
Ejerslykke

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
259 310 Ejerslykke (Civica)	Ejerslykke
269 320 Ejerslykke (Civica)	Ejerslykke



Mosegårdsparken

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
202 3 Thorvaldssparken (Civica)	Mosegårdsparken
250 301 Kochsgade m.fl. (Civica)	Mosegårdsparken
251 302 Mosegården (Civica)	Mosegårdsparken
402 11 Mosegårdsparken (Fyns almennyttig)	Mosegårdsparken
402 12 Mosegårdsparken B (Fyns almennyttig)	Mosegårdsparken



Stærmosegården

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
703 4 Stærmosegården (Odense Boligselskab)	Stærmosegården

Hunderupparken

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
209 10 Hunderupparken (Civica)	Hunderupparken
709 13 Hinderuphøve (Odense Boligselskab)	Hunderupparken

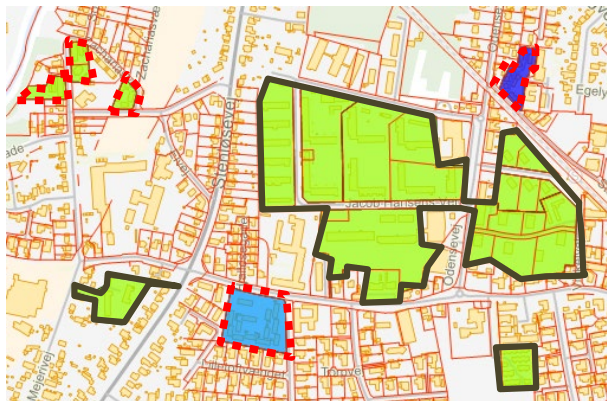
Bilag 3B: Boligområder tegnet



Bilag 3B: Boligområder tegnet

Jacob Hansens Vej

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
602 3 Vinkelvej (Kristiansdal)	Jacob Hansens Vej
603 5 Parkvej og Odensevej (Kristiansdal)	Jacob Hansens Vej
606 8 Jacob Hansens Vej m.v. (Kristiansdal)	Jacob Hansens Vej
626 31 Jacob Hansens Vej / Mejerivej (Kr)	Jacob Hansens Vej
628 33 Jacob Hansens Vej (Kristiansdal)	Jacob Hansens Vej
651 67 Odensevej/Jacob Hansens Vej (Kris)	Jacob Hansens Vej



Højemarksvej-kvarteret

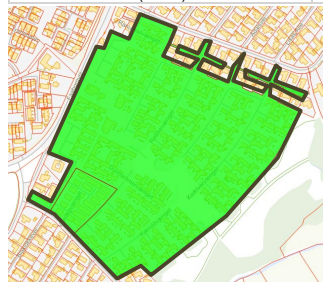
BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
108 5 Bolbroparken (Arbejdernes Boligfor)	Højemarksvej-kvarteret
204 5 Stjerneparken (Civica)	Højemarksvej-kvarteret
207 8 Vestparken (Civica)	Højemarksvej-kvarteret
257 308 Odinsparken (Civica)	Højemarksvej-kvarteret
700 1 Højemarksparken (Odense Boligselsk)	Højemarksvej-kvarteret



2. OMRÅDER SOM FØLGES MED HENBLIK PÅ BEDST MULIGT AT OPNÅ POLITISK MÅLSÆTNINGER OM EN GOD, Blandet BY

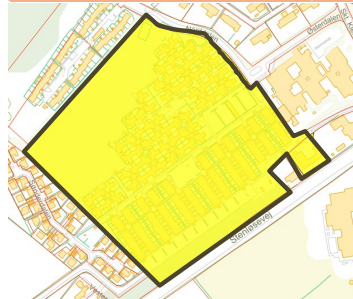
Aahaven

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
266 317 Aahaven (Civica)	Aahaven
272 323 Vibehaven (Civica)	Aahaven



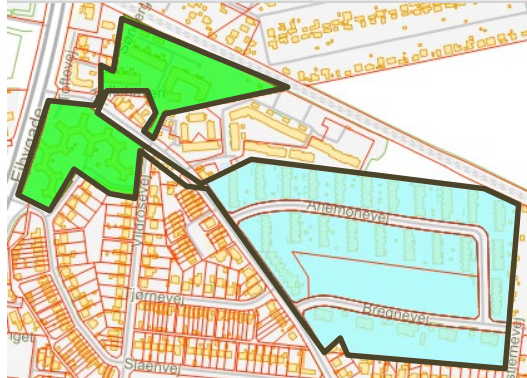
Skt. Klemensparken

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
109 6 Skt. Klemensparken (Arbejdernes Bo)	Skt. Klemensparken



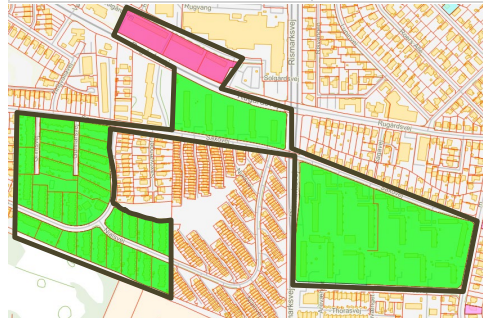
Tofteparken

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
203 4 Stjernegården (Civica)	Tofteparken
234 37 Toftehaven (Civica)	Tofteparken
410 21 Tofteparken (Fyns almennyttige)	Tofteparken
411 22 Tofteparken B (Fyns almennyttige)	Tofteparken



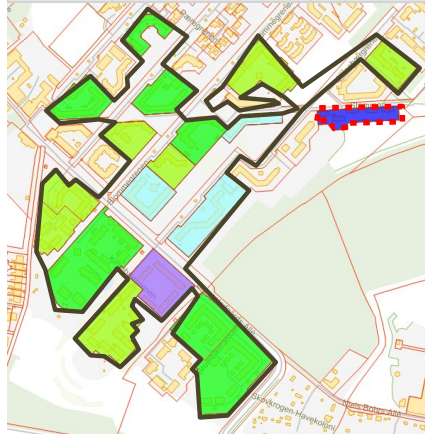
Paaruplund/Højstruplund

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
1500 1 Solgårdsvej (Pärup Boligforening)	Paaruplund/Højstruplund
211 12 Paaruplund (Civica)	Paaruplund/Højstruplund
261 312 Rismarken (Civica)	Paaruplund/Højstruplund
510 11 Højstruplund (Civica)	Paaruplund/Højstruplund



Blangstedgård

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
228 30 Æblegrenen (Civica)	Blangstedgård
237 40 Brombærranken (Civica)	Blangstedgård
280 331 Blangstedgård (Civica)	Blangstedgård
287 338 Blommehaven (Civica)	Blangstedgård
434 75 Blangstedgård (Fyns almennyttige)	Blangstedgård
615 18 Blangstedgård (Kristiansdal)	Blangstedgård
704 6 Kirsebærgrenen (Odense Boligselskab)	Blangstedgård



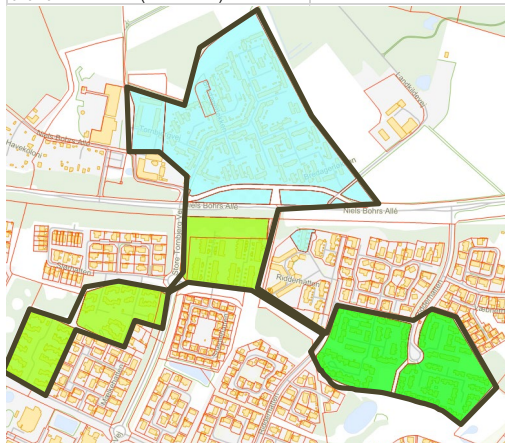
Korsløkkeparken

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
419 31 Korsløkkeparken (Fyns almennyttig)	Korsløkkeparken
420 32 Korsløkkeparken B (Fyns almennyttig)	Korsløkkeparken
421 33 Korsløkkeparken C (Fyns almennyttig)	Korsløkkeparken

Bilag 3B: Boligområder tegnet

Niels Bohrs Parken

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)
217 19 Ridderhatten (Civica)	Niels Bohrs Parken
415 26 Niels Bohr Parken (Fyns almennytt)	Niels Bohrs Parken
614 17 Sneglehatten (Kristiansdal)	Niels Bohrs Parken
616 19 Mælkehatten (Kristiansdal)	Niels Bohrs Parken



BILAG 1: BOLIGAFDELINGER GRUPPERET I BOLIGOMRÅDER

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)	Evt. bemærkning
214 15 Hybenhaven (Civica)	Vollsmose_Kertemindevej	
271 322 Slåenhaven (Civica)	Vollsmose_Kertemindevej	
408 17 Tjørnehaven (Fyns almennyttige)	Vollsmose_Kertemindevej	
212 13 Granparken (Civica)	Vollsmose_ghettoliste	
213 14 Egeparken (Civica)	Vollsmose_ghettoliste	
264 315 Lærkeparken (Civica)	Vollsmose_ghettoliste	
267 318 Bøgeparken (Civica)	Vollsmose_ghettoliste	
406 15 Fyrreparken (Fyns almennyttige)	Vollsmose_ghettoliste	
407 16 Birkeparken (Fyns almennyttige)	Vollsmose_ghettoliste	
253 304 Påskeløkken (Civica)	Solbakken mv.	
260 311 Solbakken (Civica)	Solbakken mv.	
430 61 Risingparken (Fyns almennyttige)	Solbakken mv.	
701 2 Smedeløkken (Odense Boligselskab)	Solbakken mv.	
422 34 Korsløkkeparken F (Fyns almennyttige)	Korsløkkeparken Øst	
423 35 Korsløkkeparken E (Fyns almennyttige)	Korsløkkeparken Øst	
424 37 Korsløkkeparken G (Fyns almennyttige)	Korsløkkeparken Øst	
426 40 Korsløkkeparken K (Fyns almennyttige)	Korsløkkeparken Øst	
200 1 Højstrupløkken (Civica)	Højstrupvej-kvarteret	
201 2 Uffesvej (Civica)	Højstrupvej-kvarteret	
205 6 Vermundsparken (Civica)	Højstrupvej-kvarteret	
206 7 Højstruphave (Civica)	Højstrupvej-kvarteret	
429 51 Højstrupparken (Fyns almennyttige)	Højstrupvej-kvarteret	
702 3 Skjoldsparken (Odense Boligselskab)	Højstrupvej-kvarteret	
259 310 Ejerslykke (Civica)	Ejerslykke	
269 320 Ejerslykke (Civica)	Ejerslykke	
703 4 Stærmosegården (Odense Boligselskab)	Stærmosegården	
607 9 Heliosvænget (Kristiansdal)	Dianavænget/Heliosvænget	
629 34 Dianavænget (Kristiansdal)	Dianavænget/Heliosvænget	
631 36 Heliosvænget (Kristiansdal)	Dianavænget/Heliosvænget	
202 3 Thorvaldsparken (Civica)	Mosegårdsparken	
250 301 Kochsgade m.fl. (Civica)	Mosegårdsparken	
251 302 Mosegården (Civica)	Mosegårdsparken	
402 11 Mosegårdsparken (Fyns almennyttige)	Mosegårdsparken	
402 12 Mosegårdsparken B (Fyns almennyttige)	Mosegårdsparken	
209 10 Hunderupparken (Civica)	Hunderupparken	
709 13 Hinderuphave (Odense Boligselskab)	Hunderupparken	
602 3 Vinkelvej (Kristiansdal)	Jacob Hansens Vej	
603 5 Parkvej og Odensevej (Kristiansdal)	Jacob Hansens Vej	
606 8 Jacob Hansens Vej m.v. (Kristiansdal)	Jacob Hansens Vej	
626 31 Jacob Hansens Vej / Mejerivej (Kristiansdal)	Jacob Hansens Vej	
628 33 Jacob Hansens Vej (Kristiansdal)	Jacob Hansens Vej	
651 67 Odensevej/Jacob Hansens Vej (Kristiansdal)	Jacob Hansens Vej	
108 5 Bolbroparken (Arbejdernes Boligforening)	Højemarksvej-kvarteret	
204 5 Stjerneparken (Civica)	Højemarksvej-kvarteret	
207 8 Vestparken (Civica)	Højemarksvej-kvarteret	
257 308 Odinsparken (Civica)	Højemarksvej-kvarteret	
700 1 Højemarksparken (Odense Boligselskab)	Højemarksvej-kvarteret	

Bilag 3B: Boligområder tegnet

BoligAFDELINGER	BoligOMRÅDER (gruppering af afdelinger)	Evt. bemærkning
266 317 Aahaven (Civica)	Aahaven	
272 323 Vibehaven (Civica)	Aahaven	
109 6 Skt. Klemensparken (Arbejdernes Boligforening)	Skt. Klemensparken	
1500 1 Solgårdsvej (Pårup Boligforening)	Paaruplund/Højstruplund	Er defineret som samlet område, selvom det ikke umiddelbart ville blive et område jf. ministeriets definitioner. Afdelingerne ligger på hver sin side af Rismarksvej, og hvis der samles udfordrede beboere på begge sider vil det potentielt være belastende for området generelt
211 12 Påruplund (Civica)	Paaruplund/Højstruplund	
261 312 Rismarken (Civica)	Paaruplund/Højstruplund	
510 11 Højstruplund (Civica)	Paaruplund/Højstruplund	
419 31 Korsløkkeparken (Fyns almennyttige)	Korsløkkeparken	
420 32 Korsløkkeparken B (Fyns almennyttige)	Korsløkkeparken	
421 33 Korsløkkeparken C (Fyns almennyttige)	Korsløkkeparken	
203 4 Stjernegården (Civica)	Tofteparken	
234 37 Toftehaven (Civica)	Tofteparken	
410 21 Tofteparken (Fyns almennyttige)	Tofteparken	
411 22 Tofteparken B (Fyns almennyttige)	Tofteparken	
228 30 Æblegrenen (Civica)	Blangstedgård	
237 40 Brombærranken (Civica)	Blangstedgård	
280 331 Blangstedgård (Civica)	Blangstedgård	
287 338 Blommehaven (Civica)	Blangstedgård	
434 75 Blangstedgård (Fyns almennyttige)	Blangstedgård	
615 18 Blangstedgård (Kristiansdal)	Blangstedgård	
704 6 Kirsebærgrenen (Odense Boligselskab)	Blangstedgård	
217 19 Ridderhatten (Civica)	Niels Bohrs Parken	
415 26 Niels Bohr Parken (Fyns almennyttige)	Niels Bohrs Parken	
614 17 Sneglehatten (Kristiansdal)	Niels Bohrs Parken	
616 19 Mælkehatten (Kristiansdal)	Niels Bohrs Parken	

BILAG 2: BOLIGAFDELINGER DER PÅ NUVÆRENDE TIDSPUNKT IKKE ER DEL AF BOLIGOMRÅDE

BoligAFDELINGER	Evt. bemærkning
0 20 Kildemosevej (Kristiansdal)	.
100 1a Afdeling 1 Sdr. Boulevard (Arbejdernes Boligforening)	.
1000 2 Fyn-Bo	.
101 1b Afdeling 1 Fælledvej (Arbejdernes Boligforening)	.
102 1c Afdeling 1 Skt. Jørgens Gade (Arbejdernes Boligforening)	.
103 1d Afdeling 1 Store Glasvej (Arbejdernes Boligforening)	.
104 1e Afdeling 1 Stadionvej (Arbejdernes Boligforening)	.
105 2 Østergården (Arbejdernes Boligforening)	.
106 3 Hauges Plads (Arbejdernes Boligforening)	.
107 4 Vestergården (Arbejdernes Boligforening)	.
110 8 Kirkendrupparken (Arbejdernes Boligforening)	.
1100 1 Afdeling 1 (Dalum)	.
111 9 Lille Glasvej (Arbejdernes Boligforening)	.
112 10 Hvenekildeløkken (Arbejdernes Boligforening)	.
113 11 Store Glasvej (Arbejdernes Boligforening)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
114 22 Rugårdsvej (Arbejdernes Boligforening)	.
115 3 Remisen I (Arbejdernes Boligforening)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
116 24 Remisen II (Arbejdernes Boligforening)	.
117 25 Remisen III (Arbejdernes Boligforening)	.
1200 1 Afdeling 1 (Smedenes)	.
1300 1 Palnatokesvej (Postbuden)	.
1301 2 Lahngade (Postbuden)	.
1400 1 Abigaelsvej (Socialt Boligbyggeri)	.
1401 2 Rødegårdsvej (Socialt Boligbyggeri)	.
1402 3 Roesskovsvej (Socialt Boligbyggeri)	.
150 1 Afdeling 1 (Hedelundsparken)	.
1501 4 Rydsåvej (Pårup Boligforening)	.
1700 H.C. Ørstedsskollegiet	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab

Bilag 3B: Boligområder tegnet

1701 Kaj Munk Kollegiet	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
1702 Langeliniekollegiet	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
1703 4. maj Kollegiet	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
208 9 Munkebjergparken (Civica)	.
215 17 Elmelunden (Civica)	.
216 18 Pjentedammen (Civica)	.
218 20 Skt. Jørgens Have (Civica)	.
219 21 Vesterfalten (Civica)	.
220 22 Hødersdalen (Civica)	.
221 23 Mejerigården (Civica)	.
222 24 Sandvadparken (Civica)	.
223 25 Munkemaen (Civica)	.
224 26 Uglehøjen (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
225 27 Løkkemarken (Civica)	.
226 28 Bygmarken (Civica)	.
227 29 Birkum/Davinde (Civica)	.
229 31 Sprogøparken (Civica)	.
230 32 Højbylund (Civica)	.
231 33 Elsdyrløkken (Civica)	.
232 34 Anderup-Enggård (Civica)	.
233 36 Skovtoften (Civica)	.
236 39 Højbjerg huse (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
238 41 Enggårdsvej (Civica)	.
239 43 Møllebrogård (Civica)	.
240 44 Rytterkasernen (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
241 46 Skibhus Skovly (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
242 47 Marienlund Hovedgård (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
243 48 Skibhus Skovkant (Civica)	.
244 49 Kastaniegården (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
245 50 Skovsbo (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
246 52 Tømmergården (Civica)	.
247 67 Åløkkegård (Civica)	.
248 81 Ridehushaven (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
249 90 Pjentedammen (Civica)	.
252 303 Bergsvej m.fl. (Civica)	.
255 306 Kragstbjerg (Civica)	.
256 307 Solbjergvej m.fl. (Civica)	.
258 309 Emilievej (Civica)	.
262 313 Holmehusvej (Civica)	.
263 314 Risinghaven (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
265 316 Fjordholmen (Civica)	.
268 319 Hesselhaven (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
270 321 Rydsåhaven (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
274 325 Kildemosen (Civica)	.
275 326 Bondebjerget (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
276 327 Hyldestenten (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
277 328 Holluf Have (Civica)	.
278 329 Nørregade (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
279 330 Nørrebjerg Runddel (Civica)	.
281 332 Bjørnemosen (Civica)	.
282 333 Rugløkkevej (Civica)	.
283 334 Rønnehaven (Civica)	.
284 335 Poppelhaven (Civica)	.
285 336 Hvenekilden (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
286 337 Soluret (Civica)	.
288 339 Det kreative Seniorbo (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
289 340 Vindegade (Civica)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
290 341 Godsbanen (Civica)	.
400 1 Næsbyvænget (Fyns almennyttige)	.
401 10 Bofællesskabet Glasværket (Fyns almennyttige)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
404 13 Brogården (Fyns almennyttige)	.
405 14 Nedergården (Fyns almennyttige)	.

Bilag 3B: Boligområder tegnet

409 20 Glasværket (Fyns almennyttige)	.
412 23 Odense (Fyns almennyttige)	.
413 24 Frederiksgade (Fyns almennyttige)	.
414 25 Herluf Trolles Parken (Fyns almennyttige)	.
416 27 Hindehøjparken (Fyns almennyttige)	.
417 28 Frederiksbroen (Fyns almennyttige)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
418 29 Landsbysamfund (Fyns almennyttige)	.
425 38 Stjerneæblehaven (Fyns almennyttige)	.
427 42 Thorsgården I (Fyns almennyttige)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
428 43 Thorsgården II (Fyns almennyttige)	.
431 70 Sct. Joseph (Fyns almennyttige)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
432 71 Fr. d. VII's stiftelse (Fyns almennyttige)	.
433 74 Over Holluf Parken (Fyns almennyttige)	.
435 76 Midtbyen (Fyns almennyttige)	.
436 78 Ridderhatten (Fyns almennyttige)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
437 79 Højsletten (Fyns almennyttige)	.
438 82 Klostergården (Fyns almennyttige)	.
439 83 Dalumgård (Fyns almennyttige)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
440 84 Sønderport (Fyns almennyttige)	.
441 85 Hammerparken (Fyns almennyttige)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
442 86 Piledammen (Fyns almennyttige)	.
443 87 Sedenparken (Fyns almennyttige)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
444 88 Tolderlundsvej (Fyns almennyttige)	.
445 90 Odense Havn (Fyns almennyttige)	.
446 91 Skovbrynet (Fyns almennyttige)	.
447 92 Trinekær (Fyns almennyttige)	.
500 2 Rasmus Raskkollegiet (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
501 4 J.B. Winsløwkollegiet (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
502 5 Munke Mose Park (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
503 6 Bredstedgadekollegiet (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
504 7 Carl Nielsen Kollegiet (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
505 8 Pjentedamskollegiet (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
506 10 Åløkkekollegiet (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
507 11 Hans Tausenkollegiet (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
508 12 Lindekollegiet (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
509 13 Slotsgadekollegiet (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
510 14 Blangstedgårdkollegiet (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
511 15 Tornbjergkollegiet (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
512 16 Cortex Park (Kollegieboligselskabet)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
524 305 Thuresensgade (Civica)	.
600 1 Kristiansdals Allé 118-152 (Kristiansdal)	.
601 2 Kristiansdals Allé 59-97 (Kristiansdal)	.
604 6 Vermehrensvej (Kristiansdal)	.
605 7 Nyborgvej 97-119 (Kristiansdal)	.
608 10 Dragebakken (Kristiansdal)	.
609 11 Nyborgvej 45-49 (Kristiansdal)	.
610 13 Lettebækvænget (Kristiansdal)	.
611 14 Klaus Berentsens Vej (Kristiansdal)	.
612 15 Rosenbæk Kareen (Kristiansdal)	.
613 16 Hvedemarken (Kristiansdal)	.
617 21 Guldmedevænget (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
618 22 Solsikkemarken (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
619 24 Christmas Møller Kollegiet (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
620 25 Fangel Bygade (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
621 26 Østergade (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
622 27 Golfparken (Kristiansdal)	.
623 28 Ravnholtvænget (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
624 29 Odeon (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
625 30 Havnen (Kristiansdal)	.
630 32 Byens Ø (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
632 40 Kirkendrup (Kristiansdal)	.
633 41 Skovbrynet (Kristiansdal)	.

Bilag 3B: Boligområder tegnet

634 44 Volderslevhaven (Kristiansdal)	.
635 49 Næsbyhovedvej (Kristiansdal)	.
636 50 Sukkerkogeriet (Kristiansdal)	.
637 51 Ågade (Kristiansdal)	.
638 52 Uglehøjen (Kristiansdal)	.
639 53 Falen (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
640 54 Sprogø (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
641 56 Bjørnekæret (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
642 57 Demantsvej mv. (Kristiansdal)	.
643 58 Munkemaen (Kristiansdal)	.
644 59 Klostervej (Kristiansdal)	.
645 60 Ærtebjerggårdvej (Kristiansdal)	.
646 61 Harlekinvej (Kristiansdal)	.
647 62 Store Glasvej (Kristiansdal)	.
648 63 Maryvænget (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
649 64 Lille Glasvej (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
650 66 Klokkens Kvarter (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
652 68 Fuglsang (Kristiansdal)	.
653 69 Næsbygårdsvej (Kristiansdal)	.
654 70 Sdr. Boulevard (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
655 73 Præstegårdsvænget (Kristiansdal)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
656 75 Villestoftehegnet (Kristiansdal)	.
657 76 Smedebakken (Kristiansdal)	.
658 81 Søhustofte (Kristiansdal)	.
659 83 Klokkevænget mv. (Kristiansdal)	.
705 7 Bjerggården (Odense Boligselskab)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
706 8 Hvenekilden (Odense Boligselskab)	.
707 9 Bjerggårdshaven/Snedronningen (Odense Boligselskab)	.
708 12 Ridehusgade (Odense Boligselskab)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
710 14 Pilevangen (Odense Boligselskab)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
711 15 Færøgade (Odense Boligselskab)	.
712 16 Stadionvej (Odense Boligselskab)	.
713 17 Slagtehusene (Odense Boligselskab)	Ungdomsbolig/ældrebolig/bofællesskab
800 1 Middelfartvej 181-191 (Samvirke)	.
801 4 Niels Steensens Vej (Samvirke)	.
802 5 Holstedvej m.v. (Samvirke)	.
803 6 Munkebjergvej (Samvirke)	.
804 7 Middelfartvej 193 - 199 (Samvirke)	.
805 8 Provsteløkken (Samvirke)	.
806 9 Villestoftehaven (Samvirke)	.
900 1 Afdeling 1 (Folkebo)	.
901 2 Afdeling 2 (Folkebo)	.
902 3 Afdeling 3 (Folkebo)	.

BILAG 4: ADMINISTRATION AF BOLIGFORMIDLINGSORDNINGEN

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	Indledning
2	Betingelser for at søge
	a. Flygtninge b. Husvilde c. Særlige tilfælde
3	Boligens størrelse/beliggenhed
4	Borgeren afslår bolig eller selv løser boligproblemer
5	Ansøgningen og ansøgningens sagsgang
6	Anke
7	Bilag. Manual til indstilling til boligformidling

1. INDLEDNING

Ifølge lov om almene boliger § 59 skal et boligselskab efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver 4. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i de enkelte almennyttige afdelinger.

Odense Byråd vedtog den 28. oktober 1998 en bosætnings- og boligformidlingsaftale, af denne fremgår bl.a.:

- At tildeling af boliger fra de store boligorganisationer (Civica, Fyns Almennyttige boligselskab, Boligforeningen Kristiansdal, Arbejdernes boligforening og Social-Filantropisk Boligselskab) til løsning af boligsociale formål og boligløsning for flygtninge sker ud fra fraflytningsstatistik og dermed et fastlagt antal boliger om året. De konkrete boligplaceringer aftales i samarbejds møder mellem de store boligorganisationer og kommunen. Formålet er at skabe en bedre og bredere beboersammensætning samt skåne belastede boligafdelinger ved som hovedregel ikke at anvise bolig via boligformidlingsordningen til disse områder.
- At tildeling af boliger fra de små boligorganisationer fastholdes til hver 4. ledige bolig, idet ingen af disse boligorganisationer har belastede boligafdelinger.
- At aftalen også omfatter ungdomsboliger, dels for at tilgodese behovet for bolig til ventende enlige, dels af hensyn til målsætningen om samlet set en bedre og bredere beboersammensætning.

Bilag 4: Administration af boligformidlingsordningen

- At der i en forsøgsperiode i samarbejde med boligorganisationerne etableres opgangsfællesskaber for bestemte grupper.
- At der annonceres om erhvervelse af kommunal anvisningsret i private udlejningsejendomme.
- At byfornyelseslovens muligheder for anvisning til indtil hver 4. ledige bolig i bygningsfornyeede ejendomme udnyttes, så der til ejere, der fremover modtager tilsagn om støtte, stilles dette vilkår.

Boliger omfattet af bosætnings-/boligformidlingsaftalen danner sammen med råderet over ledige kommunale boliger.

2. BETINGELSER FOR AT SØGE

Boligformidlingsordningen kan som udgangspunkt kun anvendes af **borgere, der har mistet egen bolig i Odense Kommune:**

- Borgere som er i en akut boligsituation (defineret som værende "uden tag over hovedet") eller som indenfor kortere tid vil miste sin bolig (tidlig indsats.)
- Hvor det sandsynliggøres, at borgeren ikke kan fremskaffe bolig på egen hånd.
- Hvor det sandsynliggøres, at borgeren ikke kan bo ved familie, venner og bekendte.
- Hvor Odense Kommune, i henhold til social lovgivning, er handlekommune samt at der af handleplanen fremgår at borgeren skal have bolig i Odense Kommune. Handleplan skal her ses i sammenhæng med verserende sociale sager i Odense kommune, fx som led i behandling, beskæftigelsesfremmende foranstaltninger m.v.
- Borgeren har en forpligtigelse til selv at være aktiv omkring løsning af sit boligproblem. Som udgangspunkt skal borgeren være opnoteret på boligØen.dk eller i andre boligorganisationer og boligsøgende i HELE Odense.

Fravigelse fra denne forpligtigelse kan i konkrete sager besluttet efter drøftelse med Boligformidlingen.

Persongruppe som ikke er omfattet af boligformidlingsordningen:

- Unge som ønsker at flytte hjemmefra
- Studerende, der har brug for en bolig i nærheden af uddannelsesstedet og som f.eks. midlertidigt bor på campingplads er ikke omfattet af lov om social service § 80 om husvilde og er derfor heller ikke berettiget til en kommunalt formidlet bolig..
- Boligformidlingsordningen anvendes ikke, hvis der i henhold til anden lovgivning, f.eks. byfornyelseslovens kapitel 8 kan betales for genhusning af beboere, der har boet i ejendomme, der er blevet kondemneret.
- "Odense Borgere" som er tilflyttet Odense, der er blevet husvilde i anden kommune og personer fra anden kommune som af anden grund tager ophold og tilmelder sig Odense kommune i folkeregistret hos familie, venner og bekendte m.m., er ikke omfattet af ordningen, i det et boligproblem herved kan have en vis forudsigelighed. I vurdering af sagen kan der dog tages hensyn til varigheden af opholdet i Odense kommune.
- Samlivsophør er i sig selv ikke en begrundelse for opnotering til boligformidling, der skal begrundes hvorfor borgeren ikke er i stand til selv at finde bolig eller bo ved familie, venner m.v.
- Boligforeningernes ventelister, er i sig selv ikke en begrundelse for opnotering til boligformidling.
- Det bemærkes, at ønske om samkvem med børn, ligesom statsamtet evt. krav om bolig for samkvemsret, ikke i sig selv giver mulighed til boligformidling.

ORDNINGEN HAR FØLGENDE HOVEDMÅLSGRUPPER:

A. FLYGTNINGE:

Flygtninge der bliver visiteret til Odense Kommune af Udlændingestyrelsen i henhold til Lov om Integration af udlændinge i Danmark § 12.

Familiesammenføring åbner i sig selv ikke op for at komme i betragtning til at blive omfattet af boligformidlingsordningen.

B. HUSVILDE:

Familier og enlige der er husvilde, eller som indenfor kommende måned mister sin bolig (dokumenteres).

Det skal ved ansøgningen sandsynliggøres:

- a. at der ikke kan fremskaffes en rimelig bolig
- b. at der ikke er mulighed for at bo hos familie og venner
 - Borgere der i henhold til Lov om Social Service § 80 er indkvarteret på hotel/pension.
 - Borgere der har ophold på §110 boformer (Herberg/Forsorgshjem)
 - Borgere uden bolig der har ophold på § 109 boformer (Krisecenter)

-

Persongruppen for § 109 og § 110 boformer:

1. Personer der ikke har nogen bolig
2. Personer, der som følge af særlige sociale problemer ikke kan fungere i egen bolig uden hjælp udefra.
3. Personer, der har svært ved at tilpasse sig samfundets muligheder og begrænsninger, og som ikke har egen bolig.
4. Personer, der ikke kan eller vil opholde sig i egen bolig som følge af vold eller trusler om vold, og deres eventuelle børn.

Som eksempel på at være berettiget til en kommunal formidlet bolig kan tillige nævnes personer, hvis bolig er brændt eller på anden måde ødelagt og hvor det kan sandsynliggøres at der ikke er en forsikring der betaler erstatningsbolig, samt personer, der bliver sat ud af egen bolig på grund af huslejerestance, ulovlig beboelse m.v.

C. SÆRLIGE TILFÆLDE:

Udover hovedmålgrupperne kan der i særligt enkeltstående tilfælde med begrundet indstilling fremsendes ansøgning til boligformidlingsordningen.

Som eksempel på særlige tilfælde kan nævnes:

- Personer, som af tungtvejende helbreds-mæssige grunde og efter anbefaling fra lægekonsulent har brug for anden bolig.
- Personer, som på grund af fysiske gener i følge Ældre- og Handicapforvaltningen har behov for ældre og handicapeget bolig, f.eks. i stueplan. (Ældre- og Handicapforvaltningen har indstillings kompetencen)

Bilag 4: Administration af boligformidlingsordningen

- Familier og enlige med børn, hvor der begrundet i barnets tarv/velfærd i henhold til Lov om Social Service § 52 er nødvendigt at skifte bolig.
- Enlige gravide fra 6. graviditetsmåned.
- Familier og enlige med børn, under 18 år med betydelig og varigt fysisk/psykisk handicap, hvor barnets handicap begrunder boligsift i henhold til Servicelovens § 41 samt § 116 stk.2.
- Personer, som efter en konkret vurdering på grund af særlige forhold ikke selv magter at fremskaffe bolig.

3. BOLIGENS STØRRELSE/BELIGGENHED / DYREHOLD

Generelt fastsættes boligens størrelse i overensstemmelse med Boligstøttelovens regler omkring beregning af husleje og kvadratmeter.

Endvidere tildeles boligen ud fra borgerens husstandssammensætning, økonomiske formåen og evt. særlige forhold.

Boligønsker med hensyn til geografisk placering kan som udgangspunkt ikke opfyldes

Ønsker om dyrehold kan ikke garanteres imødekommet, hvilket ansøger må gøre opmærksom på ved ansøgningen.

4. BORGEREN AFSLÅR BOLIG ELLER SELV LØSER BOLIGPROBLEMET

Hvis en ansøger afslår et rimeligt tilbud om en bolig – herunder begrundelse for manglende tilladelse til dyrehold, kan der ikke gives tilbud om en anden bolig med mindre boligformidlingen kan acceptere en relevant begrundelse for at andet tilbud. Ansøgeren skal ved ansøgningen gøres bekendt med at der som hovedregel kun gives et boligtilbud

Borgeren er forpligtet til selv at være aktiv boligsøgende samtidigt med opnotering til kommunal boligformidling.

Såfremt borgeren selv har løst sit boligproblem, skal dette straks meddeles indstillende sagsbehandler som underretter boligformidlingen. Ansøgeren skal ved ansøgningen gøres bekendt med denne underretningspligt.

5. ANSØGNINGEN OG ANSØGNINGENS SAGSGANG

Der må ikke henvises borgere direkte til boligformidlingsordningen.

Boligformidlingen har ikke borgerkontakt.

ANSØGNINGEN

Ansøgning om en kommunal formidlet bolig sker ved, at:

- enten borgeren og/eller relevant fagperson henvender sig til Borgerservice(BSC) for målgruppebestemmelse samt økonomisk sagsbehandling.

Relevante fagpersoner kan forestå henvendelse til BSC på borgerens vegne, således at borgeren ikke nødvendigvis behøver at møde op i Borgerservice rent fysisk. Fagpersonerne skal herefter sørge for de relevante underskrifter og informationer, herunder oplysningsforpligtigelser, dokumentation for økonomi m.v.

eller

- Relevant samarbejdspartner henvender sig til Boligformidlingen for afklaring af målgruppebestemmelse. Boligformidlingen vil herefter videre sende indstillingen til BSC som vil foretage økonomisk sagsbehandling –

herunder henvendelse til den indstillende fagperson for indhentelse af oplysninger m.v. som ovenfor beskrevet.

Ansøgning om boligformidling fra afsonere behandles af økonomisagsbehandleren når indkomst er andet end pension. Afsonere som modtager pension ekspederes i Borgerservice/pension.

ANSØGNINGSSKEMAET

Ansøgningsskemaet ligger i ESDH under formularer – og findes under Ansøgninger med teksten: *”Ansøgning om kommunal boligformidling”*.

Kompetencen til at udfylde og underskrive ansøgningsskemaet ligger hos sagsbehandleren i Borgerservice, dog kan sagsbehandleren anmode kontaktperson om at udfylde de punkter med borgeren, som IKKE omhandler økonomi. Kontaktpersonen skal nøje forespørge borgeren om alle andre punkter på skemaet samt informere borgere om nedenstående punkter

Ansøgningen skal underskrives af ansøgeren, hvilket også indebærer ansøgerens kendskab til teksten under rammen i ansøgningsskemaet om videregivelse og indhentning af oplysninger.

Ansøgeren skal forespørges om gæld til boligforeninger, hvilket SKAL noteres på ansøgningsskemaet.

Borgeren skal endvidere orienteres om det i pkt. 3 og 4 tidligere anførte.

BSC vurderer herefter ansøgningen med henblik på om betingelserne for en kommunal formidlet bolig er til stede, herunder om BSC er indforstået med at betale evt. gammel restance til boligforening/-selskab, samt at spørgsmål om betaling af indskud, husleje, indmeldelse boligforening m.v. er afklaret.

Indstiller, bør tillige have overvejet det hensigtsmæssige i, at borgeren får egen bolig på nuværende tidspunkt samt vurdere hvordan borgeren kan fastholde fremtidig bolig.

Ufuldstændige ansøgninger, samt ansøgninger der af boligformidlingsordningen vurderes som værende ikke omfattet af ordningen, vil blive returneret med angivelse af årsag til afvisningen.

Endelig målgruppebestemmelse varetages suverænt af Boligformidlingen

Ved den administrative indstilling til boligformidlingen skal BSC have foretaget følgende vurderinger:

- økonomisk vurdering i forhold til borgerens formåen i forhold til boligudgifterne således at passende bolig kan anvises. Herunder:

Vurdering af, om boligudgifterne fremover skal administreres. Vurderingen skal foretages i alle sager hvor:

- Tidligere bolig er mistet p.g.a. huslejerestance
- Hvor ansøgeren i forvejen administreres
- Såfremt ansøgerens adressehistorik indikerer problemer med fastholdelse af bolig.
- Vurderingen skal tillige foretages i andre sager hvor sagsbehandler skønner at administration er en forudsætning for at fastholde boligen.

Bilag 4: Administration af boligformidlingsordningen

- Administration skal endvidere foretages i sager hvor sagsbehandlere fra Socialcentret eller jobcentret har indstillet til dette via indstillingen.
- BSC have tage stilling til økonomien vedrørende depositum, forudbetalt leje, indmeldelse boligforening samt indskud ud fra principperne i Lov om Aktiv Socialpolitik § 91 og § 92

Endvidere fastslå, at ansøgningen er udfyldt i alle felter – specielt hvis anden relevant samarbejdspartner har udfyldt sammen med ansøgeren.

Ansøgningsskema, indstilling, kopi af økonomiskema samt BSC's notat i et Word dokument, fremsendes til Boligformidlingen på mail.

I BOLIGFORMIDLINGSORDNING:

Boligformidlingen får boliger fra de store boligforeninger i henhold til "Bosætningsplanlægningsaftale mellem Boligorganisationerne i Odense Kommune og Odense Kommune"

Boligtilbud tilgås løbende fra de mindre boligforeninger.

Tilbudene vurderes prismæssigt og fordeles til borgere der er omfattet af boligformidlingsordningen.

Der sendes med det samme meddelelse til udlejer om, hvorvidt man ønsker at gøre brug af den konkrete lejlighed.

Ved kommunal boligtildeling gives boligforeningerne garanti for betaling af eventuelle fraflytningsudgifter på istandsættelse i tilfælde af at fraflyttede borger ikke afholder den opgjorte istandsættelsesudgift.

NÅR DER FORELIGGER ET BOLIGTILBUD:

Boligformidlingen kontakter BSC – sagsbehandler og/eller indstillende fagperson via mail med oplysning om boligtilbud samt garantierklæring.

Sagsbehandler/ Fagperson har nu følgende opgaver:

- Borgeren skal kontaktes og foreholdes boligtilbuddet samt bese boligen.
- Borgeren skal indenfor aftalt tidsrum melde tilbage til BSC eller kontaktpersonen om vedkommende acceptere boligen.
- BSC/kontaktpersonen melder herefter tilbage til Boligformidlingen om svar på boligtilbuddet.
- Hvis ansøger ikke accepterer boligen passiveres sagen, med mindre der er en relevant begrundelse for at der skal tilbydes anden bolig – boligformidlingen har suverænt afgørelsen om der kan tilbydes anden bolig.
- Såfremt ansøger accepterer boligen, skal det meddeles boligformidlingen hvornår overtagelsen skal finde sted samt hvor og hvordan lejekontrakten skal underskrives.
- Garantierklæringen skal foreholdes ansøger, underskrives og returneres til boligformidlingen før lejekontrakt kan rekvireres af boligformidlingen.
- Boligformidlingen rekvirerer lejekontrakt ved den relevante boligforening- herunder giver garanti for eventuel fraflytningsudgift samt meddeler garanti for betaling af indskud.
- Ansøger underskriver lejekontrakten efter aftale

- Sagsbehandler/fagperson er herefter forpligtiget til at sørge for at ansøger meldes ind i boligforeningen, at der søges indskud og boligsikring, at første måneds husleje afholdes ved overtagelse af boligen – herunder om administration er iværksat.

6. ANKE

Der er ikke mulighed for at anke forvaltningens afgørelse over administration af Lov om Almene Boliger § 59 til anden myndighed.

Anke over reglerne i Lov om Social Service § 80 varetages af økonomisagsbehandleren.

Borgerservice/Drift/Social & Boligformidlingen/Socialcentret har udarbejdet en Guide til samarbejdspartnere som hjælpeværktøj ved ansøgning om enkeltydelser, personlige tillæg samt boligformidling. Guiden er et hjælpeværktøj til brug ved henvendelse til Borgerservice og Boligformidlingen og kan findes i ODIN (Odense kommunes interne regler) i Schultz.

Boliggaranti til hjemløse

I Odense har vi boliggaranti til hjemløse. Det har vi, fordi alle borgere i Odense skal have et hjem, som de trygt kan være i. For hjemløse kan det at have sin egen bolig være med til at skabe en positiv forandring i deres liv. Et fast tag over hovedet giver pusterum til at fokusere på problemer med misbrug, psykisk sygdom eller sociale relationer, som hjemløse ofte kæmper med.

Med boliggarantien kan hjemløse i Odense få tilbudt en bolig indenfor 3 måneder. Boliggarantien træder i kraft, når borgeren er godkendt til kommunal boliganvisning.

Aftalen om boliggaranti er indgået mellem Beskæftigelses- og Socialforvaltningen, Civica, Arbejdernes Boligforening, Fyns Almennyttige Boligselskab, Boligforeningen Kristiansdal og Odense Boligselskab.

Hvem kan få boliggaranti?

Boliggarantien gælder for samme personkreds som beskrevet boligformidlingsordningen i Odense. Det gælder borgere der har mistet egen bolig i Odense Kommune.

Derudover er der følgende kriterier:

- Borgere som er i en akut boligsituation (defineret som værende "uden tag over hovedet") eller som indenfor kortere tid vil miste sin bolig (tidlig indsats.)
- Hvor det sandsynliggøres, at borgeren ikke kan fremskaffe bolig på egen hånd.
- Hvor det sandsynliggøres, at borgeren ikke kan bo ved familie, venner og bekendte.
- Hvor Odense Kommune, i henhold til social lovgivning, er handlekommune, samt at der af handleplanen fremgår, at borgeren skal have bolig i Odense Kommune.
- Borgeren har en forpligtigelse til selv at være aktiv omkring løsning af sit boligproblem.

Det betyder, at f.eks. "Odenseborgere", som er flyttet til Odense, men er blevet husvilde i anden kommune, ikke er omfattet af boliggarantien. Det gælder også personer fra andre kommuner som befinder sig i Odense og tilmelder sig Odense Kommune i folkeregistret hos familie, venner og bekendte. I de tilfælde kan boligproblemet have en vis forudsigelighed, og derfor er de borgere ikke omfattet af boliggarantien. I vurderingen af sagen kan der dog tages hensyn til, hvor længe borgeren har opholdt sig i Odense Kommune.

Hvordan kan vi give boliggaranti?

Odense Kommune har i en årrække været gode til at finde billige boliger til hjemløse og socialt udsatte borgere. For at vi kan give boliggaranti til hjemløse, skal en række forudsætninger være på plads:

- At der i Odense Kommune findes en række billige boliger, der er til at betale for borgere på offentlige ydelser (jf. Boligstrategien)
- At der i Odense Kommune arbejdes ud fra Housing First-tilgangen (jf. Strategi for Den Inkluderende by og Housing First).
- At der er et tæt samarbejde mellem den kommunale boligformidling og boligorganisationernes udlejningsafdelinger.