



STRATEGI FOR UDLEJNINGSREDSKABER 2022-2026

DECEMBER 2021

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



STRATEGI FOR UDLEJNINGSREDSKABER I AARHUS KOMMUNE I PERIODEN 2022-2026

Dette er en aftale mellem Aarhus Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 5. kreds vedrørende rammerne for udlejningen af almene boliger i perioden 1. maj 2022 - 30. april 2026. Rammeaftalen skal udmøntes konkret i aftaler med de enkelte boligorganisationer.

På vegne af BL Danmarks Almene Boliger, 5. kreds

På vegne af Aarhus Kommune

INDHOLD

1 INDLEDNING.....	4
2 FORMÅL	4
3 RAMMER FOR UDLEJNING OG ANVISNING AF FAMILIEBOLIGER	4
3.1 FLEKSIBEL UDLEJNING	5
Trappetrinsmodel	7
3.2 KOMBINERET UDLEJNING	8
3.3 AFVISNING I OMDANNELSESOMRÅDER.....	10
3.4 KOMMUNAL ANVISNING	10
4 SAMARBEJDSORGANISERING.....	11
4.1 BESTYRELSEN FOR BOLIGSOCIALE HELHEDSPLEANER	11
4.2 FØLGEGRUPPE FOR UDLEJNINGSSTRATEGI.....	11
4.3 DET FÆLLES UDLEJNINGSFORUM	11
4.4 SAGSGANG	12
5 ØVRIGE AFTALER KNYTTET TIL UDLEJNING	12
5.1 +55 AFTALER.....	12
5.2 BØRNEFAMILIEFORTRIN.....	12
5.3 TILGÆNDELIGE BOLIGER	13
5.4 GENHUSNING	13
6 IMPLEMENTERING AF STRATEGIEN.....	13

1 INDLEDNING

Aarhus skal være en god by for alle. En by med et varieret boligudbud, attraktive bydele og trygge rammer for det gode liv. Aarhus skal være en sammenhængende og blandet by med rum til forskellighed og mangfoldighed, hvor der er plads til og brug for alle. Aarhus skal være en by uden udsatte boligområder.

Aarhus Kommune og BL's 5. kreds vil fortsat arbejde sammen om at omdanne de udsatte boligområder til attraktive bydele med en alsidig beboersammensætning og forebygge, at der opstår nye udsatte boligområder.

Parterne har siden 2013 haft en fælles aftale om anvendelsen af udlejningsredskaber. Udlejningsredskaberne skal bidrage til, at områderne bliver attraktive boligområder med en alsidig beboersammensætning, der nærmer sig kommunens gennemsnit.

Nærværende strategi for udlejningsredskaber beskriver rammerne og principperne for anvendelsen af udlejningsredskaberne fleksibel udlejning, kombineret udlejning, kommunal anvisning og øvrige aftaler knyttet til udlejningen.

2 FORMÅL

Nærværende strategi tager afsæt i og bygger på erfaringerne fra den tidligere strategi for udlejningsredskaber. Den skal bidrage til at sikre velfungerende og blandede boligområder og tilgodese forskellige målgruppers behov for en bolig. Strategien afbalancerer således følgende formål:

- At sikre en blandet og socialt bæredygtig beboersammensætning i de almene boligområder ved at give fortrinsret til ansøgere på boligorganisationernes ventelister, som opfylder de fleksible udlejningskriterier.
- At kommunen kan løse akutte boligsociale opgaver ved at boligorganisationerne stiller boliger til rådighed, så borgere med et akut boligsocialt behov kan få et tilbud om bolig indenfor rimelig tid.
- At der fortsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.

Hensigten er således, at fleksibel udlejning skal anvendes fokuseret i de områder, der har størst behov, så der fortsat er mulighed for, at boligsøgende som ikke lever op til fortrinskriterierne, kan finde en bolig et andet sted i byen. Der arbejdes derfor med en sigtelinje på omkring en tredjedel af alle almene familieboliger, som bredt mål for, hvor stor en andel af de almene familieboliger, der maksimalt bør have fleksibel udlejning. Andelen af familieboliger omfattet af fleksibel udlejning følges løbende, ligesom der løbende vil være opmærksomhed på og drøftelser af de enkelte afdelingers behov for fortsat at have fleksibel udlejning.

3 RAMMER FOR UDLEJNING OG ANVISNING AF FAMILIEBOLIGER

Der kan anvendes en række forskellige udlejningsredskaber til at understøtte strategiens formål om blandede boligområder og at tilgodese forskellige målgruppers behov for en bolig.

Anvendelsen af udlejningsredskaber kan, som nævnt, ske på baggrund af lovgivning og byrådsbeslutninger eller konkrete aftaler mellem kommune og boligorganisation. Det afhænger dels af, hvilket udlejningsredskab der er tale om, og dels af om boligområdet er på regeringens liste over *udsatte boligområder, parallelsamfund, omdannelsesområder* eller *forebyggelsesområder*. Disse områder kræver alle ekstra bevågenhed og særlige indsatser ift. udlejningen af boliger. Nedenfor følger en definition af de forskellige typer af områder.

DEFINITION AF FOREBYGGELSESMRÅDE: Et alment boligområde med mindst 1000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere med ikkevestlig oprindelse overstiger 30 pct., og som samtidig lever op til mindst to af følgende fire kriterier:

- Minimum 30 pct. af beboere i alderen 18-64 år er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.
- Minimum dobbelt så mange som landsgennemsnittet blandt beboerne er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer, opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.
- Minimum 60 pct. af beboere i alderen 30-59 år har alene en grundskoleuddannelse.
- 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.

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

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

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

DEFINITION AF OMDANNELSESMRÅDE: Et udsat boligområde, som i fem sammenhængende år har opfyldt kriterierne for at være et parallelsamfund.

3.1 FLEKSIBEL UDLEJNING

Fleksibel udlejning er et udlejningsredskab, der giver boligsøgende, som opfylder visse kriterier, fortrinsret til ledigblevne boliger forud for andre boligsøgende på ventelisten.

De konkrete udlejningsaftaler indgås mellem kommunen og den enkelte boligorganisation. Udlejningsaftalerne indgås som udgangspunkt for fire år ad gangen, men med samme udløbsdato inden for aftaleperioden, uanset hvornår i perioden aftalen er indgået. Udlejningsaftaler kan ophøre før dens udløb, hvis aftalens parter finder det hensigtsmæssigt.

Hensigten er at anvende fleksibel udlejning fokuseret i de afdelinger med størst behov, med formålet om at skabe mest mulig effekt i de boligområder, hvor redskabet indføres.

Når der indgås aftale om fleksibel udlejning, gælder det for 100 % af afdelingens ledigblevne boliger.

Såfremt et boligområde består af flere afdelinger og/eller boligorganisationer tilstræbes det, at alle afdelinger i boligområdet indgår aftale om fleksibel udlejning.

FORTRINSKRITERIER

De målgrupper, der prioriteres i udlejningsaftaler og dermed opnår fortrinsret til ledigblevne boliger er i prioriteret rækkefølge:

1. Personer i arbejde
2. Personer under videregående uddannelse

For områder, der er særligt udfordrede på et eller flere parametre, kan der endvidere være mulighed for at indgå aftale om skærpede fortrinskriterier. Indførelse af skærpede fortrinskriterier skal understøtte, at indflytningen styres, så nye beboere påvirker beboersammensætningen positivt i forhold til kriterierne for forebyggelsesområder og udsatte boligområder. Dette sker for at være på forkant med udviklingen og undgå, at de på sigt overskrider kriterierne. Således vil de skærpede kriterier blive anvendt i begrænset omfang i et fåtal af boligområderne. De skærpede kriterier aftales nærmere mellem kommune og boligorganisation med afsæt i områdets udfordringer og vil bero på en konkret vurdering.

Administrationsgrundlaget for fleksibel udlejning uddyber og klarlægger dokumentationspraksis og registrering for lejere, der gør brug af et fortrin. Formålet med administrationsgrundlaget er at sikre ens praksis på tværs af boligorganisationerne af hensyn til effekten af udlejningsredskabet og ift. ens og lige adgang for boligansøgere.

OPRYKNINGSRET

Når kommune og boligorganisation indgår aftale om fleksibel udlejning, er der som hovedregel oprykkningsret for afdelingsinterne til hver anden ledige familiebolig, men andet kan konkret aftales.

I boligområder med aftale om fleksibel udlejning skal hvert andet ledige lejemål søges udlejet til følgende, i prioriteret rækkefølge:

1. Afdelingsinterne
2. Boligorganisationsinterne med fortrin
3. Eksterne med fortrin
4. Boligorganisationsinterne uden fortrin
5. Øvrige eksterne uden fortrin

Ved flere ansøgere på et prioritetstrin tildeles boligen til den med højest anciennitet.

Af de boligsøgende som er boligorganisationsinterne, tilbydes boligen først til den boligsøgende, der lever op til fortrin 1 (i arbejde) og dernæst til den boligsøgende, der lever op til fortrin 2 (videregående uddannelse), før boligen derefter tilbydes til eksterne med fortrin.

Hvert andet ledige lejemål søges udlejet til følgende, i prioriteret rækkefølge:

1. Ventelisteansøgere med fortrin
2. Ventelisteansøgere uden fortrin

For ventelisteansøgere med fortrin tilbydes boligen først til boligsøgende, der lever op til fortrin 1 (i arbejde), og dernæst til boligsøgende, der lever op til fortrin 2 (videregående uddannelse).

Trappetrinsmodel

Til at definere hvilke områder, der henholdsvis skal og kan indgå aftale om fleksibel udlejning, anvendes en trappetrinsmodel, som inddeler de almene boligområder på fire trin efter deres udsathed. Modellen tager udgangspunkt i Aarhus Kommunes kategoriseringsmodel ¹ og listerne over forebyggelsesområder, udsatte boligområder, parallelsamfund og omdannelsesområder. De enkelte trin illustrerer, hvilke udlejningsmuligheder, der er for boligområder på hvert trin.



TRIN 1: Trin 1 er boligområder, der i kategoriseringsmodellen er uden for risiko. I disse områder er der som udgangspunkt ikke mulighed for at indgå aftale om fleksibel udlejning.

¹ Gælder både kategoriseringsmodellen for områder med hhv. mere og mindre end 500 beboere.

TRIN 2: Trin 2 er risikoområder, udsatte boligområder og særligt udsatte boligområder på kategoriseringsmodellen.

For disse områder kan kommunen eller boligorganisationen initiere en dialog om muligheden for at indgå aftale om fleksibel udlejning. Hvorvidt et område skal indgå en aftale vil bero på en konkret vurdering. Denne vurdering vil tage udgangspunkt i følgende parametre:

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

Såfremt et område er særligt udfordret på et eller flere parametre, kan kommunen eller boligorganisationen initiere en dialog om muligheden for at indgå aftale om skærpede fortrinskriterier. Hvorvidt et område skal have skærpede udlejningskriterier vil bero på en konkret vurdering.

TRIN 3: Trin 3 er boligområder, der er på regeringens liste over forebyggelsesområder. Der er obligatorisk brug af fleksibel udlejning i forebyggelsesområder, som giver fortrinsret til boligsøgende, der opfylder beskæftigelses- og uddannelseskriterier.

Kommune og boligorganisation kan endvidere indgå dialog om muligheden for at anvende øvrige skærpede udlejningskriterier.

TRIN 4: Trin 4 er boligområder, der er på regeringens liste over udsatte boligområder, parallelsamfund og omdannelsesområder. I disse områder er der obligatorisk brug af fleksibel udlejning, som giver fortrinsret til boligsøgende, der opfylder beskæftigelses- og uddannelseskriterier.

Kommune og boligorganisation kan endvidere indgå dialog om muligheden for at anvende øvrige skærpede udlejningskriterier.

I omdannelsesområder er det desuden obligatorisk at afvise boligsøgende, som modtager uddannelseshjælp, kontanthjælp eller selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse, hvis de ikke allerede har en bolig i afdelingen jf. almenboliglovens §51c (se afsnit 3.3).

3.2 KOMBINERET UDLEJNING

Kombineret udlejning er et redskab, der giver mulighed for at afvise boligsøgende, som i længere tid har modtaget bestemte typer af overførselsindkomster. Dette gælder i boligområder med en høj andel af personer udenfor

arbejdsmarkedet. Redskabet kan anvendes i de boligområder, der fremgår af Indenrigs- og Boligministeriets liste over kombineret udlejning. Det er byrådet, der træffer beslutning om anvendelse af kombineret udlejning.

I Aarhus har der været kombineret udlejning siden 2006 i sin rene form (se tabel 1). Det betyder, at boligsøgende som i seks sammenhængende måneder har modtaget uddannelseshjælp, kontanthjælp eller selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse, afvises, jf. lov om almene boliger § 51.

Primo 2019 vedtog Aarhus Byråd at udvide kombineret udlejning til også at gælde for boligsøgende, der i seks sammenhængende måneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse samt boligsøgende som aktuelt modtager førtidspension.

Konkret vedtog Byrådet den 20/2 2019, at følgende ydelser er omfattet af reglerne om kombineret udlejning i Aarhus:

- Selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse
- Uddannelseshjælp
- Kontanthjælp
- Dagpenge
- Sygedagpenge
- Ressourceforløbsydelse
- Førtidspension.

Kombineret udlejning gælder i de boligområder, der fremgår nedenfor.

Tabel 1: Områder med kombineret udlejning

Område	Boligorganisation	Afdeling	Kombineret udlejning siden (årstal)
Bispehaven	Østjysk Bolig	Afd. 6	2006
Herredsvang	AAB	Afd. 35, 37 38	2006
Herredsvang	Almenbo	Afd. 19, 22	2006
Herredsvang	BKÅ	Afd. 31	2006
Herredsvang	Ringgården	Afd. 21	2006
Gellerupparken/Toveshøj	BBBO	Afd. 4 og 5	2007
Langkærparken	Al2bolig	Afd. 111	2014
Skovgårdsparken	BBBO	Afd. 3	2019
Skovgårdsparken	AAB	Afd. 24	2019

Magistratsafdelingen for Sociale Forhold og Beskæftigelse modtager forespørgsler fra boligorganisationerne om, hvorvidt boligsøgende kan godkendes i forhold til reglerne om kombineret udlejning.

Ministeriet orienteres en gang årligt om, hvor mange udlejninger kommunen har godkendt og afvist i de pågældende boligafdelinger. I boligorganisationerne træder reglerne om kombineret udlejning først i kraft efter at reglerne om fleksibel udlejning, er udtømt.

3.3 AFVISNING I OMDANNELSESOMRÅDER

Med parallelsamfundsftalen er det i omdannelsesområder gjort obligatorisk at afvise boligsøgende, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende modtager uddannelseshjælp, kontanthjælp eller selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse, jf. almenboliglovens §51c (jf. afsnit 3.1).

3.4 KOMMUNAL ANVISNING

Efter almenboliglovens §59 skal den almene boligorganisation stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Aarhus Kommune og BL's 5. kreds har pr. 1. januar 2016 aftalt, at Den Sociale Boligtildeling i Sociale Forhold og Beskæftigelse modtager følgende almene boliger til kommunal anvisning:

- 1/7 ledigblevet kollegie- og ungdomsboliger
- 1/3 ledigblevet 1-rums familieboliger
- 1/4 ledigblevet øvrige familieboliger

De primære hensyn, som den kommunale anvisning tager højde for ved anvisning, er huslejens størrelse, det vil sige, at boligen kan betales af de borgere, der får tildelt en bolig og eksisterende udlejningsaftaler. Såfremt boligerne ikke anvendes til anvisning, returneres de til boligorganisationerne.

I forebyggelsesområder må kommunen ikke anviser boligsøgende, hvor et medlem af husstanden:

- Har en dom og er løsladt indenfor de seneste 6 måneder
- Har fået ophævet sit lejemål som følge af grove huslovovertrædelser indenfor de seneste 6 måneder
- Ikke er statsborger i EU, EØS-lande eller Schweiz
- I 6 sammenhængende måneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse/en tilsvarende fremtidig ydelse eller i de seneste 2 år har modtaget kontanthjælp

I udsatte boligområder må kommunen ikke anviser boligsøgende, hvor et medlem af husstanden:

- Har en dom og er løsladt indenfor de seneste 6 måneder
- Er under 18 år og løsladt fra en ungdomsinstitution efter dom for et strafbart forhold
- Har fået ophævet sit lejemål som følge af grove huslovovertrædelser indenfor de seneste 6 måneder
- Ikke er statsborger i EU, EØS-lande eller Schweiz
- I 6 sammenhængende måneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse, uddannelseshjælp, kontanthjælp, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge, eller ressourceforløbsydelse

- Modtager førtidspension

Dermed vil reglerne for kommunal anvisning til forebyggelsesområder omfatte færre ydelsesmodtagere end til de udsatte boligområder, da modtagere af uddannelseshjælp, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge, ressourceforløb og førtidspension fortsat kan anvises til forebyggelsesområderne.

Boliger, der er beliggende i boligafdelinger, der anvender reglerne om kombineret udlejning, er ikke omfattet af kommunal anvisning.

4 SAMARBEJDSORGANISERING

For at sikre den bedst mulige forankring af udlejningsstrategien i praksis, skal dens indhold og udvikling følges løbende, både på et strategisk niveau samt et administrativt og mere praksisorienteret niveau.

4.1 BESTYRELSEN FOR BOLIGSOCIALE HELHEDSPLEANER

Bestyrelsen for Boligsociale Helhedsplaner består af følgende parter: Borgmesterens Afdeling v. den juridiske chef (formand), repræsentanter, som udgangspunkt forvaltningschefer, fra alle magistratsafdelinger i Aarhus Kommune med undtagelse af Borgmesterens Afdeling, formanden for BL's 5. kreds (næstformand), næstformanden for BL's 5. kreds, syv boligdirektører i Aarhus udvalgt af BL's 5. kreds, to eksterne medlemmer (repræsentanter for bysamfunds- og civilsamfundsperspektiv).

Bestyrelsen varetager bredere drøftelser af udviklingen og indsatserne i Aarhus Kommunes udsatte boligområder med det formål at styrke en positiv og helhedsorienteret udvikling i alle udsatte boligområder i Aarhus Kommune.

På den baggrund følger bestyrelsen udviklingen i beboersammensætningen og anvendelsen af udlejningsredskaber, som er et af flere mulige greb, der kan anvendes til at ændre beboersammensætningen. Dette sker blandt andet med afsæt i en årlig kategorisering af boligområder med henholdsvis mere end 500 beboere og mellem 150 og 499 beboere samt en årlig orientering om eksisterende og indgåede udlejningsaftaler.

Bestyrelsen for Boligsociale Helhedsplaner vil fungere som rådgivende part og bidrage til at sikre, at anvendelsen af udlejningsredskaber understøtter udviklingen af de udsatte boligområder mod at blive attraktive bydele.

4.2 FØLGEGRUPPE FOR UDLEJNINGSSTRATEGI

Følgegruppen for udlejningsstrategien består af repræsentanter fra Borgmesterens Afdeling, Sociale Forhold og Beskæftigelse, Teknik og Miljø, BL's 5. kreds samt Det Boligsociale Fællessekretariat.

Følgegruppen løfter den mere strategiske opgave ift. udlejningsstrategien og følger strategiens indhold og udvikling, herunder udbredelsen af fleksibel udlejning, udviklingen i områder med fleksibel udlejning, opmærksomhedsområder og naboafdelinger samt udtrapningen af udlejningsaftaler. Følgegruppen mødes en gang årligt.

4.3 DET FÆLLES UDLEJNINGSFORUM

Det Fælles Udlejningsforum består af ét medlem fra henholdsvis Teknik og Miljø, Sociale Forhold og Beskæftigelse, Borgmesterens Afdeling, Sundhed og Omsorg samt Det Boligsociale Fællessekretariat. Derudover består forummet af tre-fire medlemmer fra boligorganisationer med fleksible udlejningsaftaler, i udgangspunktet en repræsentant fra den boligorganisation, der har formandskabet i BL's 5. kreds og en fra den boligorganisation, der har projektledelsen af AARHUSbolig samt derudover 1-2 medlemmer udpeget af BL's 5. kreds. Endvidere kan der være en ad hoc tilknytning af repræsentanter indenfor det boligsociale felt.

Det Fælles Udlejningsforum drøfter løbende administrationen af udlejningsaftalerne og skal være med til at sikre, at anvendelsen af udlejningsaftaler er enkel og entydig på tværs af boligorganisationer.

4.4 SAGSGANG

Bestyrelsen for boligsociale helhedsplaner orienteres en gang årligt om eksisterende og indgåede udlejningsaftaler. Dette sker i december måned.

Forinden denne orientering vil henholdsvis Det Fælles Udlejningsforum og Følgegruppen mødes for at drøfte udbredelsen af udlejningsaftaler samt udviklingen i områder med fleksibel udlejning. Drøftelserne munder ud i en årlig redegørelse til Bestyrelsen.

Udviklingen i enkelte boligområder og dialog omkring indgåelse af en udlejningsaftale vil foregå bilateralt mellem Teknik og Miljø og den pågældende boligorganisation. Teknik og Miljø har bemyndigelse til, under inddragelse af Borgmesterens Afdeling og Sociale Forhold og Beskæftigelse, at indgå aftaler om fleksibel udlejning ud fra strategiens beskrevne rammer. Udlejningsaftalerne vil konkret blive aftalt og udarbejdet i et samarbejde mellem Teknik og Miljø og boligorganisationen.

Teknik og Miljø har endvidere mulighed for at drøfte udlejningsaftalerne samt udviklingen i boligområderne til den årlige styringsdialog.

Endelig vil Teknik og Miljø årligt orientere om de eksisterende og indgåede udlejningsaftaler til det Fælles Udlejningsforum og Aarhus Byråd. Dette sker i januar.

5 ØVRIGE AFTALER KNYTTET TIL UDLEJNING

I nærværende afsnit beskrives øvrige aftaler knyttet til udlejningen.

5.1 +55 AFTALER

I de boligafdelinger, hvor der både er aftaler om fleksibel udlejning og de såkaldte +55 udlejningsaftaler med fortrin til +55 årige uden hjemmeboende børn, sker udlejningen fortrinsvis til denne målgruppe og derefter udlejes efter de fleksible kriterier i den fleksible udlejningsaftale. I de afdelinger, hvor der også er aftalt kombineret udlejning, skal udlejninger efter +55-udlejningsaftalen dog leve op til reglerne om kombineret udlejning.

5.2 BØRNEFAMILIEFORTRIN

Enkelte boligorganisationer og boligafdelinger har fortrinsret til børnefamilier til store boliger med 3 rum eller flere. Her skal der være mindst ét barn under 18 år i husstanden.

I de boligafdelinger, hvor børnefamiliefortrinnet er gældende, og hvor der endvidere er aftale om fleksibel udlejning, tilsidesættes børnefamiliefortrinnet, således de fleksible kriterier skal være opfyldt ved udlejning

5.3 TILGÆNGELIGE BOLIGER

Som led i boligaftalen fra 2014 blev der afsat midler til at øge tilgængeligheden i almene familieboliger. Derved har en række boligafdelinger, som har gennemgået en renovering, fået etableret tilgængelige boliger. Tilgængelige boliger er kendetegnet ved niveaufri indgang og er ofte elevatorbetjente boliger.

Som hovedregel vil tilgængelige boliger i afdelinger, hvor der er aftale om fleksibel udlejning, blive udlejet efter de fleksible kriterier medmindre andet aftales konkret.

En udlejningsaftale for tilgængelige boliger skal konkret indgås med Almene Boliger i Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø. Aftalen vil bero på en konkret vurdering ift. boligområdets udvikling og behov samt antal af tilgængelige boliger.

5.4 GENHUSNING

Aarhus Kommune og BL's 5. kreds har indgået en aftale om genhusning. Parterne er enige om, at genhusningsopgaven løftes samlet af BL's 5. kreds og ikke de enkelte boligorganisationer alene. Boligorganisationerne har med aftalen, forpligtet sig til at stille det nødvendige antal boliger til rådighed for genhusning, så de beboere, der bliver berørt, får tilbudt en ny permanent og passende almen bolig.

Parterne er enige om, at der i forbindelse med genhusningsopgaven skal tages hensyn til, at andre boligområder ikke skal udvikle sig til nye udsatte boligområder.

I de boligafdelinger eller boligområder, som pågår en fysisk helhedsplan eller større støttede renoveringsarbejder skal der være en dialog mellem de relevante boligorganisationer og kommune ved Almene Boliger omkring løsning af genhusningsopgaven jf. almenlejeloven §86 og almenboligloven §51.

6 IMPLEMENTERING AF STRATEGIEN

Ved strategiens vedtagelse sammenholdes alle boligområder/-afdelinger, der er indplaceret i kategoriseringsmodellen, med de boligområder/-afdelinger, der har en udlejningsaftale.

På baggrund af data og dialog med boligorganisationerne vil det konkret blive vurderet, hvilke boligområder/afdelinger, der ud fra denne aftaleramme skal have en udlejningsaftale ud fra denne aftaleramme.

Udlejningsaftaler omlægges og indgås i første kvartal af 2022 ud fra denne strategis aftaleramme.

Administratorerne af Aarhus Bolig og Almene Boliger vil stå til rådighed for eventuelle spørgsmål i opstartsperioden, og Almene Boliger kan være behjælpelig med at udvikle konkrete illustrationer eller materiale til brug i udløjningsafdelingerne.

Strategien for udløjningsredskaber for 2022-2026 vil blive evalueret inden aftalens udløb i 2026. Evalueringen vil blive gennemført i 2025. Teknik og Miljø og Det Boligsociale Fællessekretariat er initiativtagere til at påbegynde evalueringen. Strategien skal genforhandles inden ophørstidspunktet.