



# EVALUERING AF FLEKSIBEL UDLEJNING

2022



**DET BOLIGSOCIALE  
FÆLLESSEKRETARIAT**

**TEKNIK OG MILJØ**  
Aarhus Kommune





# **EVALUERING AF FLEKSIBEL UDLEJNING**

**Hovedrapport**

**Udarbejdet af**

**Cecilie Kjærgaard, Teknik og Miljø, Aarhus Kommune  
Edith J. Hansen, Det Boligsociale Fællessekretariat**

**Oktober 2022**



# INDHOLD

<b>1. Indledning</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Evalueringens hovedkonklusioner</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Baggrunden for at anvende udlejningsaftaler</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1. Samarbejdet om brugen af fleksibel udlejning i Aarhus</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Evalueringens formål og opbygning</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Analyse af effekten af fleksibel udlejning på tværs af boligområder</b> .....	<b>10</b>
<b>5.1. Fleksible udlejninger 2014-2020</b> .....	<b>10</b>
<b>5.2. Effektanalyse</b> .....	<b>11</b>
<b>5.3. Faktorer der påvirker udlejningsaftalernes effekt</b> .....	<b>19</b>
<b>6. Vurdering af anvendelsen af fleksibel udlejning og samarbejdet omkring redskabet</b> .....	<b>22</b>
<b>6.1. Kvalitativ vurdering af brugen og effekten af fleksibel udlejning</b> .....	<b>22</b>
<b>6.2. Administration af fleksibel udlejning</b> .....	<b>25</b>
<b>6.3. Vurdering af samarbejdet omkring udlejningsaftaler i regi af Det Fælles Udlejningsforum...</b>	<b>27</b>
<b>7. Overvejelser og anbefalinger til fremadrettet praksis</b> .....	<b>31</b>
<b>7.1. Effekt på beboersammensætningen</b> .....	<b>31</b>
<b>7.2. Anbefalinger til en udlejningsmode</b> .....	<b>31</b>
<b>7.3. Anbefalinger til samarbejde omkring anvendelsen af fleksibel udlejning</b> .....	<b>31</b>
<b>8. Liste over tabeller og figurer i hovedrapport og bilag</b> .....	<b>33</b>
<b>Bilag 1 - Afdelinger omfattet af fleksibel udlejning</b> .....	<b>35</b>
<b>Bilag 2 - Fleksible udlejninger 2014-2020</b> .....	<b>36</b>
<b>Bilag 3 - Metodiske overvejelser, analysedesign og datagrundlag</b> .....	<b>37</b>
<b>a. Vurdering af antagelsen om parallelle trends</b> .....	<b>38</b>
<b>b. Det kvantitative datagrundlag</b> .....	<b>44</b>
<b>c. Det kvalitative datagrundlag</b> .....	<b>45</b>
<b>Bilag 4 - Supplerende analyser til hovedrapporten</b> .....	<b>46</b>
<b>a. Boperiode for tilflyttere via fleksibel udlejning</b> .....	<b>46</b>
<b>b. Beskæftigelse – tilpasset operationalisering</b> .....	<b>47</b>

# 1

## INDLEDNING

Aarhus Kommune og de almene boligorganisationer i BL's 5. kreds arbejder tæt sammen om ambitionen om at sikre en blandet by. Siden 1990'erne har et af tiltagene til at imødegå udfordringer i udsatte boligområder været anvendelse af udlejningsredskabet fleksibel udlejning.

Baggrunden for denne evaluering af fleksibel udlejning er at finde i *Strategi for udlejningsredskaber* for perioden 2018-2022, som blev indgået i 2017 mellem Magistraten for Teknik og Miljø og BL's 5. kreds. Heri er indskrevet en evaluering af strategien ved dennes udløb og forud for den efterfølgende genforhandling af udlejningsstrategien. Det er den tredje fælles evaluering af udlejningsredskaber og den kommende strategi vil tilsvarende være den tredje fælles strategi. I Aarhus anvendes både kombineret udlejning og fleksibel udlejning. Denne evaluering fokuserer på fleksibel udlejning.

Strategien for udlejningsredskaber 2018-2022 tager udgangspunkt i den overordnede målsætning i Aarhus Kommunes boligpolitik om, at alle aarhusianere skal have mulighed for at bo i en god bolig i en by i social balance. Anvendelsen af udlejningsredskaber skal bidrage til, at boligområder bliver mangfoldige og med social sammenhængskraft, de skal bidrage til at opbløde opdelingstendenser og styrke boligområder i at blive attraktive bydele

med en alsidig beboersammensætning, der nærmer sig kommunens gennemsnit. Specifikt skal fleksibel udlejning anvendes til at sikre en mere blandet beboersammensætning i boligområder med væsentlige økonomiske, sociale eller andre udfordringer gennem tildeling af fortrinsret til beboere, som enten er i beskæftigelse eller under videregående uddannelse.

Formålet med evalueringen er at formulere anbefalinger til den kommende strategi for udlejningsredskaber og eventuelt tilpasse administrationsgrundlaget for fleksibel udlejning samt kommissoriet for Det Fælles Udlejningsforum. På den baggrund fokuseres der på to hovedspørgsmål:

- Hvor stor er effekten af fleksibel udlejning på beboersammensætningen i afdelinger, der gør brug af redskabet?
- Hvordan opleves anvendelsen af fleksibel udlejning og samarbejdet omkring redskabet?
  - Hvordan opleves brugen og effekten af fleksibel udlejning?
  - Hvordan fungerer administrationsgrundlaget og den administrative praksis?
  - Hvordan vurderes det løbende samarbejde i regi af Det Fælles Udlejningsforum?



Figur 1: Historikken omkring udlejningsaftaler, -strategier og evalueringer i Aarhus.

# 2

## EVALUERINGENS HOVEDKONKLUSIONER

- Fleksibel udlejning har en betydelig effekt på andelen af beboere i beskæftigelse og under videregående uddannelse, primært drevet af tilflytningen af beskæftigede.  
→ *Se afsnit 5.2.3.*
- Det tager typisk 2-3 år før effekten af udlejningsaftalerne begynder at vise sig. Til gengæld ses i flere tilfælde, at beboersammensætningen hurtigt ændrer sig i retning af en mindre andel af beskæftigede og studerende, når en udlejningsaftale ophører.  
→ *Se afsnit 5 og 6.1.*
- I gennemsnit bor 44 % af tilflytterne via fleksibel udlejning stadig i boligen efter 3 år. Beskæftigede og studerende bor næsten lige længe i boligen, men der er betydelige forskelle mellem boligområderne. Jo længere de bliver boende, jo større er effekten af udlejningsredskabet.  
→ *Se afsnit 5.3.1.*
- Flere boligorganisationer oplever at visse afdelinger ikke længere har nok ansøgere på ventelisterne, som lever op til fortrinskriterierne. Derfor sker der udlejning til ansøgere, som ikke opfylder kriterierne i fleksibel udlejning, og derved mister redskabet noget af sin effekt.  
→ *Se afsnit 6.1.*
- Omfanget af boliger omfattet af fleksibel udlejning opleves i overvejende grad som passende, men flere oplever, at udfordringer skubbes til naboafdelinger og øvrige afdelinger uden fleksibel udlejning.  
→ *Se afsnit 6.1.2.*
- Administrationen af udlejningsredskabet er lettet betydeligt med administrationsgrundlaget, men det er fortsat en betydelig administrativ opgave at håndtere selvstændige.  
→ *Se afsnit 6.2.*
- Fortrinskriterierne vurderes at være hensigtsmæssige, og prioriteringen af personer i beskæftigelse over personer under videregående uddannelse opleves som meningsfuld. De skærpede fortrinskriterier anvendes i yderst begrænset omfang, og der er delte meninger om relevansen heraf.  
→ *Se afsnit 5.1 og 6.2.2.*
- Det Fælles Udlejningsforum er med til at sikre fælles fortolkning og anvendelse af fortrinskriterierne på tværs af boligorganisationerne. Forummet har styrket udlejnings-samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne.  
→ *Se afsnit 6.3.*

**Se også afsnit 7 om overvejelser og anbefalinger til fremadrettet praksis.**

# 3

## BAGGRUNDEN FOR AT ANVENDE UDLEJNINGSAFTALER

Fælles for fleksibel og kombineret udlejning er, at det er redskaber, der kan anvendes til at skabe en mere blandet beboersammensætning. Mens det med kombineret udlejning er lovbestemt hvilke boligområder, der har mulighed for at anvende redskabet, er anvendelsen af fleksibel udlejning som udgangspunkt noget, der aftales mellem boligorganisationen og den stedlige kommunalbestyrelse. De fleksible udlejningsregler er baseret på ideen om, at udfordrede boligområder kan styrkes ved at tiltrække mere ressourcerstærke beboere til området ved at give dem fortrinsret til ledigblevne boliger. På den måde får visse grupper af boligsøgende fortrinsret til ledige boliger i de boligområder, der har en udlejningsaftale. Intentionen er, at udlejningsaftalerne supplerer de sociale og fysiske indsatser i boligområder, som ofte arbejder med at øge uddannelses- og beskæftigelsesgraden, styrke civilsamfundet og gøre både områderne og boligerne mere attraktive.

Boligorganisation og kommune kan indgå aftale om, at almene familieboliger, der ikke stilles til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale behov via den boligsociale anvisning (jf. § 59 i lov om almene boliger) eller anvendes som udslusningsboliger (§ 63), kan udlejes efter særlige kriterier gennem fleksibel udlejning. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunen og boligorganisationen, og aftalerne skal tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse.

Udlejningsbekendtgørelsens § 7 blev ændret pr. 1. juli 2019, hvorved interne lejere i en boligorganisation kun gives fortrin til hver anden ledige familiebolig, mod samtlige ledige familieboliger førhen. Fra maj

2020 besluttede kommunen, at ændringen i udlejningsbekendtgørelsen også skulle implementeres i almene boligafdelinger med udlejningsaftale. Dette for at sikre en strømning af udlejningspraksissen på tværs af kommunens almene boliger.

**Kombineret udlejning medfører, at personer på en række overførselsindkomster ikke kan flytte ind i den omfattede afdeling. Redskabet kan anvendes i boligområder med en høj andel beboere udenfor arbejdsmarkedet. Indenrigs- og boligministeriet offentliggør årligt en liste over almene boligområder, der har mulighed for at anvende redskabet, og på baggrund af denne liste træffer kommunalbestyrelsen beslutning om anvendelse.**

**Boliger, der er beliggende i udsatte boligområder, skal anvises efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Fra december 2021 skal boliger i forebyggelsesområder ligeledes anvises efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier.**

### 3.1. Samarbejdet om brugen af fleksibel udlejning i Aarhus

I Aarhus har kommune og boligorganisationer arbejdet tæt sammen om brugen af udlejningsaftaler siden 1990'erne. Fra 2013 gennem fælles strategier. Samarbejdet mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds om brugen af fleksibel udlejning er en udmøntning af de beslutninger, der er nedfældet i den fælles Strategi for Udlejningsredskaber 2018-2022. Strategien tilsiger, at:

- Fleksibel udlejning anvendes fokuseret i færre afdelinger, med formålet om at skabe mest mulig effekt i de boligområder, hvor udlejningsredskabet indføres.
- Udlejningsaftalerne indebærer, at op til 100 % af afdelingens ledigblevne familieboliger omfattes af reglerne om fleksibel udlejning.
- Udlejningsaftalerne indgås som udgangspunkt for fire år ad gangen, men med samme udløbsdato inden for aftaleperioden, uanset hvornår i perioden aftalen indgås.
- Såfremt et boligområde består af flere afdelinger og/eller boligorganisationer tilstræbes, at alle afdelinger i boligområdet indgår aftalte om fleksibel udlejning.

Til at definere hvilke områder, der kan omfattes af en udlejningsaftale, anvendes den årlige kategoriseringsmodel. Kategoriseringsmodellen er et redskab, der præsenterer en række data for beboersammensætningen i de almene boligområder i Aarhus, som har over 500 beboere, og inddeler boligområderne i fire kategorier

efter deres grad af udsathed. Modellen udarbejdes en gang årligt i samarbejde mellem Aarhus Kommune og boligforeningerne i BL's 5. kreds.

Med Strategien for udlejningsredskaber 2018-2022 kan boligområder, der kategoriseres som 'særligt udsatte' og 'udsatte' samt de boligområder, der figurerer på ministeriets lister over ghettoområder og/eller udsatte boligområder, indgå aftale om fleksibel udlejning.

Kommune eller boligorganisation kan initiere en dialog omkring anvendelse af fleksibel udlejning i boligområder, der kategoriseres som risikoområder på kategoriseringsmodellen. Dette vil bero på en konkret vurdering med udgangspunkt i følgende parametre:

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

Arbejdsmarkedstilknytning Andel voksne uden for arbejdsmarkedet	Børns trivsel Andel gennemsnitligt skolefravær (0.-10. klasse)
Lavindkomstfamilier Andel børn med friplads i daginstitution/SFO	Udsatte børn og unge Andel med dag- og døgnforanstaltninger
Sundhed Andel voksne på helbredsbetaget overførselsindkomst	Ungdomskriminalitet Andel kriminalitetssigtede unge
Unge uden job og uddannelse Andel 15-24-årige uden tilknytning til uddannelse, arbejdsmarked eller træning	Tryghed Andel vægtede anmeldelser til politiet

Tabel 1: Kategoriseringsmodellens indikatorer.

Boligområder, der kategoriseres som 'neutrale' i kategoriseringsmodellen, kan som udgangspunkt ikke indgå aftale om fleksibel udlejning. Hvis der er tale om en afdeling geografisk tæt på et 'særligt udsat' eller 'udsat boligområde', kan afdelingen efter en konkret vurdering have mulighed for at anvende fleksibel udlejning.

Boligorganisation eller kommune kan indlede en dialog omkring anvendelse af fleksibel udlejning i boligområder med færre end 500 beboere.

Det er Teknik og Miljø, der har bemyndigelse til, under inddragelse af Borgmesterens Afdeling og Sociale Forhold og Beskæftigelse, at indgå aftaler om fleksibel udlejning ud fra strategiens beskrevne rammer.

Med Strategien for Udlejningsredskaber 2018-2022 blev den fælles arbejdsgruppe "Det Fælles Udlejningsforum" nedsat med det formål at styrke samarbejdet mellem kommune og boligorganisation ift. anvendelsen af udlejningsredskaber. Forummet har fokus på, at anvendelsen af fleksibel udlejning er enkel og entydig på tværs af boligorganisationer og boligområder. Forummet består af repræsentanter fra BL's 5. kreds, Teknik og Miljø, Borgmesterens afdeling og Sociale Forhold og Beskæftigelse og mødes cirka tre gange om året.



Figur 2: Kategoriseringsmodellens områdekategorier.



# 4

## EVALUERINGENS FORMÅL OG OPBYGNING

Strategi for udlejningsredskaber 2018-2022 er i formål og virkemidler i høj grad en forlængelse af den tidligere strategi for udlejningsredskaber. Den er justeret på baggrund af Evaluering af fleksibel udlejning fra 2017 og suppleret med et præcist administrationsgrundlag for implementeringen af strategien i den daglige udlejningspraksis samt Det Fælles Udlejningsforum på tværs af boligorganisationer og kommune.

De væsentligste tiltag i perioden har været en forsimpning og prioritering af fortrins-kriterierne, så beskæftigede fik forrang før studerende, mens to andre fortrin faldt bort. Der er gjort en stor indsats for at få en mere effektiv og ens anvendelse af redskabet gennem løbende tilpasning af administrationsgrundlaget. Konkret er tvivlstilfælde drøftet og behandlet i Det Fælles Udlejningsforum og beslutninger er videreformidlet til de øvrige boligorganisationer, således håndteringen ensartes.

Evalueringens primære formål er:

- At afdække effekten af fleksibel udlejning i forhold til at balancere beboersammensætningen i de områder, hvor redskabet anvendes.

Effektevalueringen undersøger effekten af fleksibel udlejning på tværs af boligafdelinger, der anvender udlejningsredskabet opdelt i to indsatsgrupper, hhv. områder, der har haft fleksibel udlejning fra 2013 og områder, der har indført fleksibel udlejning i 2018. I samme kapitel gennemgås de kendte faktorer, der påvirker effekten af fleksibel udlejning, og boperioden for tilflyttede husstande via fleksibel udlejning undersøges.

- At afdække erfaringer med anvendelsen af fleksibel udlejning og samarbejdet omkring redskabet.
  - Hvordan opleves brugen og effekten af fleksibel udlejning?
  - Hvordan fungerer administrationsgrundlaget og den administrative praksis?
  - Hvordan opleves det løbende samarbejde i regi af Det Fælles Udlejningsforum?

Denne del af evalueringen undersøger, hvordan anvendelsen af fleksibel udlejning og samarbejdet omkring redskabet fungerer, herunder hvordan brugen og effekten af fleksibel udlejning opleves, hvordan de udlejningsansvarlige i boligorganisationerne oplever den administrative praksis samt hvordan samarbejdet omkring redskabet vurderes. Denne del afdækkes gennem en survey og interviews med udlejningsansvarlige samt medlemmer af Det Fælles Udlejningsforum (se bilag 3, afsnit b, Det kvalitative datagrundlag for nærmere uddybning).

Evalueringen skal således give viden om effekten af fleksibel udlejning og kvalificere anvendelsen af udlejningsredskabet fremadrettet, herunder synliggøre om der er behov for justeringer af det nuværende aftalegrundlag samt administrationsgrundlaget. Ligeledes skal evalueringen være med til at kvalificere samarbejdet omkring udlejningsredskabet og lede til en præcisering af Kommissoriet for Det Fælles Udlejningsforum.

# 5

## ANALYSE AF EFFEKTEN AF FLEKSIBEL UDLEJNING PÅ TVÆRS AF BOLIGOMRÅDER

Forud for selve effektanalysen afdækkes anvendelsen af fleksibel udlejning i det følgende. Både hvor stort det samlede omfang af fleksible udlejninger er og fordelingen mellem de to fortrinskriterier.

### 5.1. Fleksible udlejninger 2014-2020

Udlejningsstrategien for 2014-2017 havde en primær og en sekundær målgruppe for udlejningsaftalerne, henholdsvis beskæftigede og studerende, og par uden hjemmeboende børn samt +55-årige uden hjemmeboende børn. På grund af prioriteringen af beskæftigede og studerende var der reelt meget få i den sekundære målgruppe af par uden hjemmeboende børn samt +55 år uden hjemmeboende børn, der fik mulighed for at gøre brug af deres fortrin. I strategien for udlejningsredskaber 2018 skærpedes strategien til følgende to fortrinskriterier i prioriteret rækkefølge:

1. Ansøgere i beskæftigelse
2. Ansøgere under videregående uddannelse

I praksis vil det sige, at ansøgere i beskæftigelse får tilbudt en bolig før ansøgere under uddannelse. Først når der ikke er flere

i beskæftigelse på ventelisten, eller når de, der er i beskæftigelse, har takket nej til den tilbudte bolig, vil boligen blive tilbudt ansøgere under videregående uddannelse.

Fra 2019 er der derudover indgået aftaler om skærpede kriterier for udvalgte områder, således der gives fortrin til husstande på mere end én person, hvor mindst en person over 18 år er i arbejde og alle øvrige af husstandens voksne over 18 år er enten i arbejde eller under videregående uddannelse. Dette gælder for Skovgårdsparken, Langkærparken og Viby Syd. Ydermere er der for udvalgte boliger i Gellerup en aftale om, at boligerne udlejes med fortrin til personer, der pendler til arbejde i Aarhus Kommune.

Tabel 2 viser antallet af udlejninger med fortrinskriterierne i beskæftigelse og under videregående uddannelse i årene 2014-2020 i alle afdelinger, der har haft fleksibel udlejning i større eller mindre dele af perioden fra 2014 til 2020. For en oversigt over hvilke afdelinger, der har indgået aftale om fleksibel udlejning, se bilag 1.

I evalueringen af fleksibel udlejning i 2017, hvor analyseperioden var 2014 til og med 2016, blev der observeret en støt stigning i

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Strategi	Maj 2014- maj 2018				Maj 2018- maj 2022			
I beskæftigelse (3 mdr.)	186	318	511	587	722	989	954	4267
Videregående uddannelse	359	341	360	382	344	60	83	1929
Skærpede kriterier						11	7	18
I alt	564	670	887	969	1066	1060	1044	6260
<b>I alt efter 2018-kriterierne</b>	<b>545</b>	<b>659</b>	<b>871</b>	<b>969</b>	<b>1066</b>	<b>1060</b>	<b>1044</b>	<b>6214</b>

Tabel 2: Antal udlejninger via fleksibel udlejning opdelt efter fortrinskriterier. Kilde: Ebolig

antallet af udlejninger via fleksibel udlejning. Denne udvikling fortsætter indtil 2018, hvorefter antallet af udlejninger efter fleksibel udlejning i den resterende del af perioden er stabil. Stigningen i antallet af udlejninger via udlejningsredskabet udgøres af ansøgere i beskæftigelse, mens antallet af studerende, der finder bolig via fleksibel udlejning, falder markant fra 2018 til 2019. Dette hænger sammen med, at strategien fra 2018 prioriterer beskæftigede frem for studerende, hvor de tidligere var sidestillede.

Fra 2018 til 2019 sker der et lille fald, som skyldes, at en del afdelingers aftaler udløb i 2018 og ikke blev fornyet. Ses der isoleret på gruppen af afdelinger, der fortsat havde fleksibel udlejning, var antallet af fleksible udlejninger stigende fra 2018 til 2019.

Fra 2019 til 2020 sker der et lille fald i det samlede antal fleksible udlejninger og en lille forskydning fra beskæftigede til studerende. På baggrund af interviews med boligorganisationerne og data for de samlede antal udlejninger i perioden tegner der sig forskellige forklaringer. Dels er antallet af fleksible udlejninger med det gældende antal lejermål under ordningen formentlig ved at finde sit maksimum omkring 1000 årlige udlejninger. Dels er man i nogle få afdelinger begyndt at se svigtende ventelister de seneste år. I disse afdelinger er boligtilbuddene nået igennem ventelisten, hvilket betyder, at ventelisten er tømt for ansøgere, der lever op til fortrinnene om beskæftigelse og videregående uddannelse. Sidstnævnte drejer sig blandt andet om nogle af de afdelinger, der står foran nedrivninger i den kommende fremtid.

## 5.2. Effektanalyse

I dette afsnit analyseres effekten af fleksibel udlejning på beboersammensætningen. Det vil jf. ovenstående sige andelen af beskæftigede og andelen af studerende. Disse to indikatorer operationaliseres som

henholdsvis andelen af beboere (18-64 år), der er selvforsørgende med virksomhedstilknytning og andelen af beboere (18-64 år), der er SU-modtagere<sup>1,2</sup>.

Effekten af fleksibel udlejning beregnes via et "difference in difference"-design (DiD), som gennem en kontrafaktisk effektlogik undersøger, om fleksibel udlejning har en effekt på beboersammensætningen ved at sammenligne de to grupper af boligområder *indsatsgruppe 1* og *indsatsgruppe 2*, som begge har haft fleksibel udlejning, med en kontrolgruppe, som ikke har haft fleksibel udlejning, over tid. For uddybning af analysesdesignet og forudsætningerne for dette, se bilag 3.

I analysen opdeles boligområder med fleksibel udlejning i to indsatsgrupper baseret på, hvornår redskabet er indført. *Indsatsgruppe 1* udgøres af de boligområder, som fik indført fleksibel udlejning med strategien fra 2013, mens *indsatsgruppe 2* udgøres af de boligområder, som fik indført fleksibel udlejning med strategien fra 2018. Denne opsplittning muliggør en stærkere isolering af indsatsen i hele undersøgelsesperioden, da en sammenblanding af boligområder, som er tildelt indsatsen på forskellige tidspunkter, potentielt vil udvaske den årlige effekt, indtil alle udlejningsaftalerne er implementeret i et tilstrækkeligt omfang. Af samme grund indgår enkelte afdelinger ikke i den samlede effektvurdering, da fleksibel udlejning først er indført her senere end starten af strategien fra 2018. I analysen sammenlignes udviklingen i de to indsatsgruppers beboersammensætning med en kontrolgruppe, som er udgjort af sammenlignelige boligområder fra Kategoriseringsmodellen 2018. Udvælgelsen af kontrolgruppen er baseret på de boligområder, som *ikke* på noget tidspunkt i undersøgelsesperioden har haft udlejningsaftale<sup>3,4</sup>. Da formålet med hovedanalysen er at estimere den samlede effekt af udlejningsredskabet for hver af de to indsatsgrupper, skel-

<sup>1</sup> For uddybning se bilag 3, afsnit b om datagrundlag.

<sup>2</sup> For supplerende effektanalyser med mindre restriktiv operationalisering se bilag 2, afsnit 2.

<sup>3</sup> For uddybning se bilag 2. Se tabel 7 for en oversigt over, hvilke boligområder der indgår i de tre grupper.

<sup>4</sup> Bemærk at Bispehaven, som er en del af indsatsgruppe 2, tidligere har benyttet kombineret udlejning. Robusthedsanalyser påviser, at dette forhold ikke har implikationer for resultaterne af effektvurderingen. Se fodnote 11 for uddybning og resultaterne af robusthedsanalysen.

nes der ikke mellem forskellige områder, boligorganisationer og boligafdelinger. Undersøgelserdesignets styrke er, at akkumuleringen af hhv. indsatsområder og kontrolområder minimerer risikoen for, at det observerbare resultat skyldes lokale forhold i udlejningen, afdelingers beliggenhed eller andre kontekstuelle faktorer.

Tabel 3 og tabel 4 viser det samlede antal af udlejninger baseret på fortrinskriterier for henholdsvis indsatsgruppe 1 og 2 i undersøgelsesperioden.

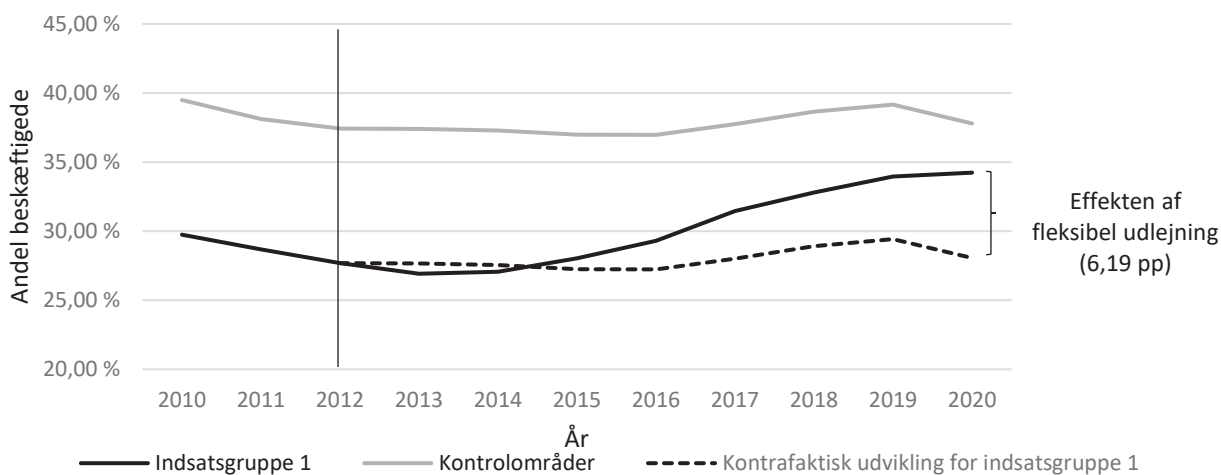
Indsatsgruppe 1	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
I beskæftigelse	172	275	441	502	605	845	794	3634
Under videregående uddannelse	315	310	308	332	284	48	75	1672
Alle over 18 i beskæftigelse/uddannelse	0	0	0	0	0	11	7	18
I alt	487	585	749	834	889	904	876	5324

Tabel 3: Antallet af fleksible udlejninger i indsatsgruppe 1.

Indsatsgruppe 2	2017	2018	2019	2020	Total
I beskæftigelse	8	54	144	160	366
Under videregående uddannelse	1	32	12	8	53
Alle over 18 i beskæftigelse/uddannelse	0	0	0	0	0
I alt	9	86	156	168	419

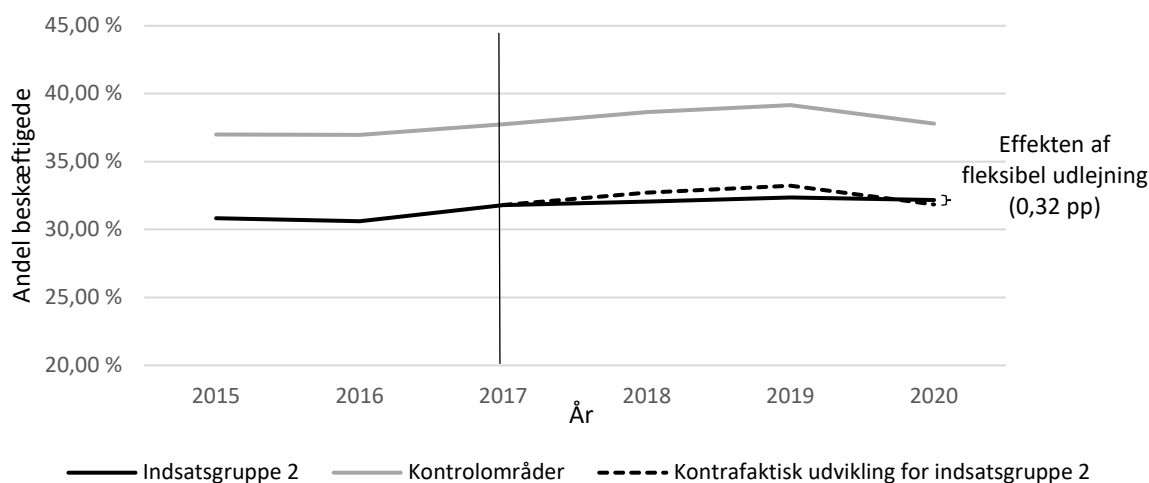
Tabel 4: Antallet af fleksible udlejninger i indsatsgruppe 2.

### Udvikling i andel beskæftigede



Figur 3: Udvikling i andel beskæftigede i indsatsgruppe 1, 2010-2020. Kilde: BoSocData.

## Udvikling i andel beskæftigede



Figur 4: Udvikling i andel beskæftigede i indsatsgruppe 2, 2015-2020. Kilde: BoSocData.

### 5.2.1. Effektivurdering: I beskæftigelse

Figur 3 og figur 4 viser udviklingen i andelen af beboere i beskæftigelse i henholdsvis *indsatsgruppe 1* og *indsatsgruppe 2* samt kontrolgruppen. Den sorte kurve angiver udviklingen for hver af de to indsatsgrupper, mens den grå kurve viser udviklingen i kontrolgruppen i den samme periode. Som beskrevet i ovenstående er udlejningsredskabet blevet indført i forskellige boligområder i forlængelse af de to udlejningsstrategier i hhv. 2013 og 2018, hvilket skaber to forskellige indsatsgrupper. Effekten på *indsatsgruppe 1* undersøges i perioden 2013-2020, mens effekten på *indsatsgruppe 2* undersøges i perioden 2018-2020. I figurene medtages derudover udviklingen to år før strategierne blev indført for de to respektive indsatsgrupper samt den tilhørende kontrolgruppe. Figurene viser derfor udviklingen i andelen af beskæftigede 18-64-årige, både før og efter strategierne for udlejningsredskaber blev indført for både indsatsgrupperne og kontrolgruppen. I figur 3 og 4 ses det, at udviklingen i andelen af beskæftigede frem til de to strategier for udlejningsredskaber, blev indført i henholdsvis 2013 og 2018<sup>5</sup> var forskellige; Udviklingen op til 2013 var

negativ for kontrol- og indsatsgruppe 1, mens udviklingen frem til 2018 var positiv for kontrol- og indsatsgruppe 2. Denne forskelligartede udvikling op til de to strategier kan tilskrives de to forskellige undersøgelsesperioder, hvor beskæftigelsen fra 2011-2014 generelt var faldende i de almene boligområder i Aarhus, mens den i 2016-2019 generelt var stigende. Overordnet har denne tendens ingen implikationer for analysens resultater.

Den kontrafaktiske udvikling for indsatsområderne er i figurene vist med en stiplede linje. Den kontrafaktiske udvikling beregnes med afsæt i kontrolområderne og forudsår, hvordan de to indsatsgrupper havde udviklet sig, såfremt fleksibel udlejning ikke havde fundet anvendelse i perioden. Dermed kan effekten af udlejningsredskabet aflæses som forskellen mellem den stiplede linje og den sorte linje, der angiver indsatsområdernes faktiske udvikling.

Udviklingen i figur 3 viser, at fleksibel udlejning tilsyneladende har en relativ stor positiv effekt på andelen af beboere i beskæftigelse i indsatsgruppe 1. Effekten

<sup>5</sup> Når strengen går ved 2012 for indsatsgruppe 1 og ved 2017 for indsatsgruppe 2 skyldes det, at de anvendte data er 12 månederstal, hvorved 2013-tallene angiver andelen ved udgangen af 2013, mens 2017-tallene angiver andelen ved udgangen af 2017, hvor strategierne har været i anvendelse i et år.



af udlejningsredskabet synes først rigtig at slå igennem i 2015, hvilket stemmer overens med, at antallet af udlejninger via fortrinskriteriet beskæftigelse først var af substantiel karakter fra dette år (se tabel 3). Den tilsyneladende lille effekt i perioden 2012-2014 skal derfor ses i lyset af, at der kun blev foretaget 172 udlejninger baseret på dette fortrinskriterie i 2014, mens der i 2019 blev foretaget 845 udlejninger.

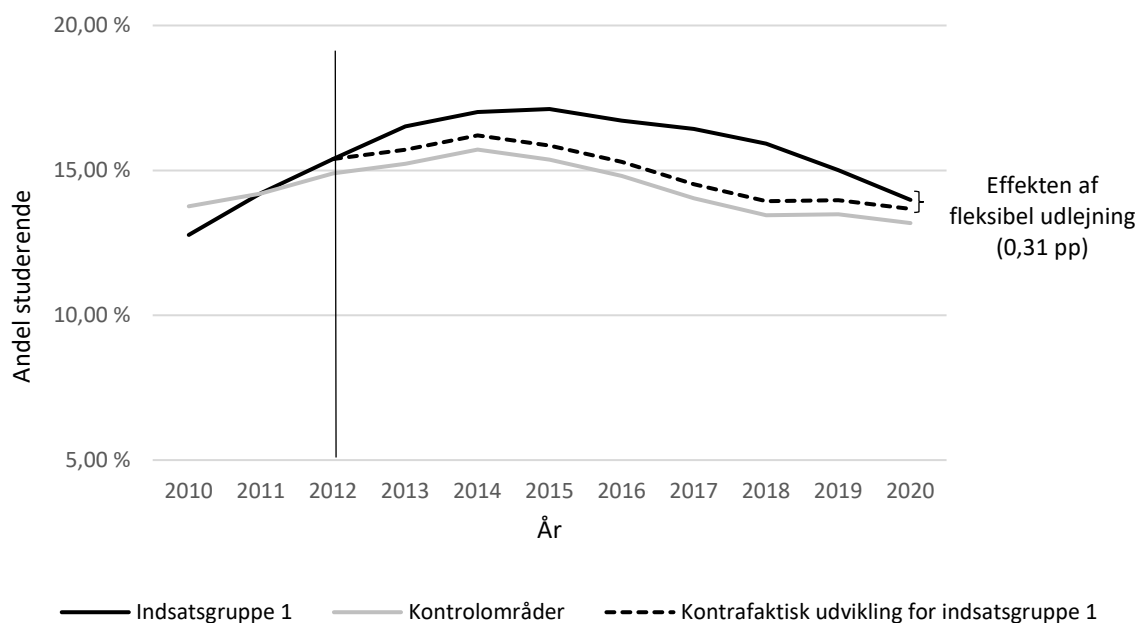
**Den samlede effekt af fleksibel udlejning på indsatsgruppe 1 er ifølge analysen 6,19 procentpoint flere beskæftigede i gruppen af 18-64-årige.**

Udviklingen i figur 4 viser en meget lille positiv effekt på beboersammensætning for indsatsgruppe 2, og effekten af fleksibel udlejning på andelen af beboere i beskæftigelse opgøres til 0,32 procentpoint. Dette stemmer overens med udviklingen i indsatsgruppe 1, hvor der heller ikke ses en positiv effekt af fleksibel udlejning før tre år inde i perioden. Det er værd at bemærke, at indsatsområderne i indsatsgruppe 2 ikke oplever den samme negative udvikling i 2020, som observeres hos kontrolområderne. Det ser altså ud til, at fleksibel udlejning har formået at afbøde den negative udvikling, der ses hos kontrolområderne i 2020, og som potentielt kan tilskrives COVID-19.

**Den samlede effekt af fleksibel udlejning på indsatsgruppe 2 er ifølge analysen 0,32 procentpoint flere beskæftigede i gruppen af 18-64-årige.**

En mulig forklaring på den tilsyneladende lille effekt på andelen af beskæftigede i indsatsgruppe 2 kan være, at udlejningskriteriet i områderne endnu ikke har opnået samme anvendelse i sammenligning med områderne i indsatsgruppe 1. Dette stemmer overens med antallet af udlejninger baseret på fortrinskriteriet beskæftigelse, som ses i tabel 4. Heri fremgår det, at der kun er foretaget 366 udlejninger baseret på dette udlejningskriterie i hele perioden 2017-2020. Samtidigt tyder det på, at en reel anvendelse af udlejningsredskaber først har fundet sted i 2019, altså to år inde i indsatsen, hvor der i dette år blev foretaget 144 udlejninger til beskæftigede. I sammenligning blev der i 2018 foretaget 54 udlejninger til beskæftigede. Det samme mønster observeres hos indsatsgruppe 1, hvilket tyder på, at det tager tid at få implementeret udlejningsredskabet. En anden - men supplerende - forklaring kan være, at en markant ændring af en beboersammensætning kræver tid, og tilflytterne via fleksibel udlejning akkumulerer i boligområderne. For uddybning se afsnit 5.3 om faktorer der påvirker udlejningsaftalernes effekt. På den baggrund kan det forventes, at områderne i indsatsgruppe 2 vil følge den samme udvikling som indsatsgruppe 1 - altså at effekten af udlejningsredskabet først vil tage til flere år inde i indsatsen.

## Udvikling i andel studerende



Figur 5: Udvikling i andel under videregående uddannelse i indsatsgruppe 1, 2010-2020. Kilde: BoSocData.

### 5.2.2. Effektvurdering: Under videregående uddannelse

Effekten af fleksibel udlejning på andelen af studerende er vist nedenfor. Indledningsvist skal det bemærkes, at den almen boligsektor i Aarhus Kommune generelt har oplevet et lille fald i andelen af studerende i perioden 2014-2020, samt at de fleste områder med fleksibel udlejning allerede før indførelsen af udlejningsredskabet havde en højere andel studerende end kontrolområderne.

På samme måde som i effektvurderingen af andelen af beskæftigede, angiver den sorte kurve indsatsgruppernes udvikling i de to perioder, mens den grå kurve angiver kontrolgruppens udvikling. Op til strategiernes indførelse i henholdsvis 2013 og 2018 ses to forskellige udviklinger; Indsatsgruppe 1 og kontrolområderne har begge en positiv udviklingstendens frem til indførelsen i 2013 (jf. figur 5), mens både indsatsgruppe 2 og kontrolområderne fem år senere har en negativ udviklingstendens frem til indførelsen i 2018 (jf. figur 6).

Udviklingen i figur 5 viser, at fleksibel udlejning har en lille effekt på andelen af studerende i indsatsgruppe 1. Konkret kan effekten opgøres til 0,31 procentpoint. Mere interessant er det, at udviklingstendens for indsatsgruppe 1 umiddelbart efter indførelsen i 2013 er yderst positiv, hvorfor den relative forskel i andelen af studerende mellem indsatsgruppe 1 og kontrolområderne forøges. Begge kurver knækker efterfølgende - kurven for kontrolområder efter 2014, mens den for indsatsgruppe 1 knækker efter 2016. I starten er det relative fald for kontrolområderne større, hvorfor den relative forskel i andelen yderligere forøges. Denne tendens ophører i 2018, hvor der frem til 2020 observeres et stort fald i andelen af studerende for områderne i indsatsgruppe 1.

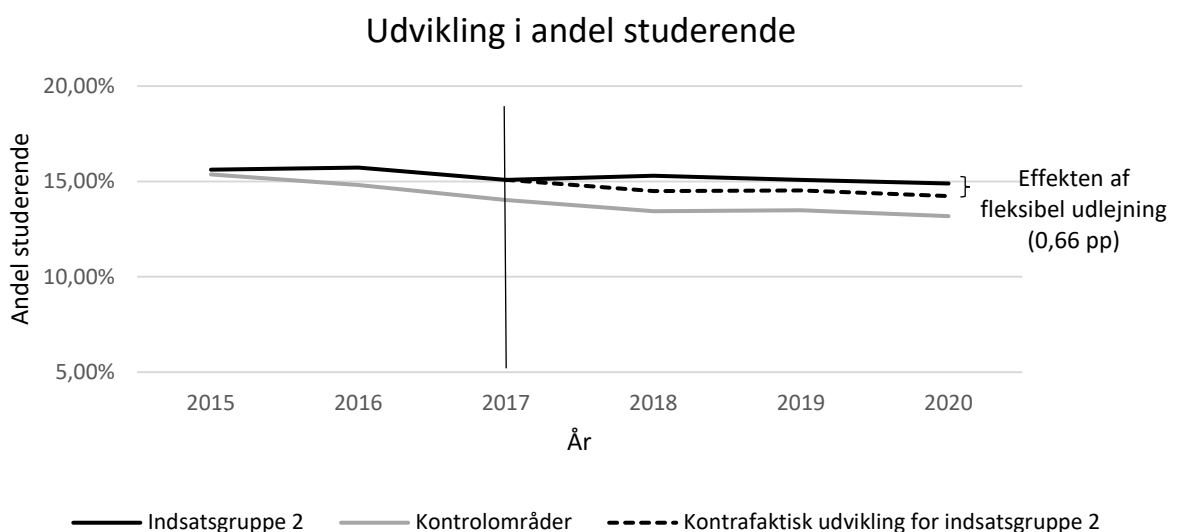
**Den samlede effekt af fleksibel udlejning på indsatsgruppe 1 er ifølge analysen 0,31 procentpoint flere under videregående uddannelse i gruppen af 18-64-årige.**

Det observerede fald for indsatsgruppe 1 hænger sammen med, at antallet af udlejninger til studerende gennem udlejningsredskabet aftager efter Strategi for udlejningsredskaber 2018. Et tiltag i denne strategi var at prioritere fortrinnet til beskæftigede over fortrinnet til studerende. Som det fremgår af tabel 3, er det gennemsnitligt antal årlige udlejninger baseret på fortrinskriteriet *studerende* i perioden 2014-2018 på 310 for indsatsgruppe 1, hvorefter der observeres et drastisk fald til 48 udlejninger i 2019. Som konsekvens nærmer andelen af studerende i indsatsgruppe 1 sig både den kontrafaktiske situation og kontrolgruppen.

Udvikling i figur 6 viser, at fleksibel udlejning ligeledes har haft en lille positiv effekt på andelen af studerende i indsatsgruppe 2. Konkret observeres det, at udviklingstendensen frem til strategien i 2018 er negativ for både indsatsgruppe 2 og kontrolområderne. Efterfølgende stiger andelen af studerende en smule for indsatsgruppe 2, hvorefter udviklingen vender til svagt aftagende. Sammenlignende fortsætter den negative tendens fra før indførselsåret for kontrolområderne, hvorfor den overordnede effekt kan opgøres til 0,66 procentpoint flere studerende i indsatsgruppe 2.

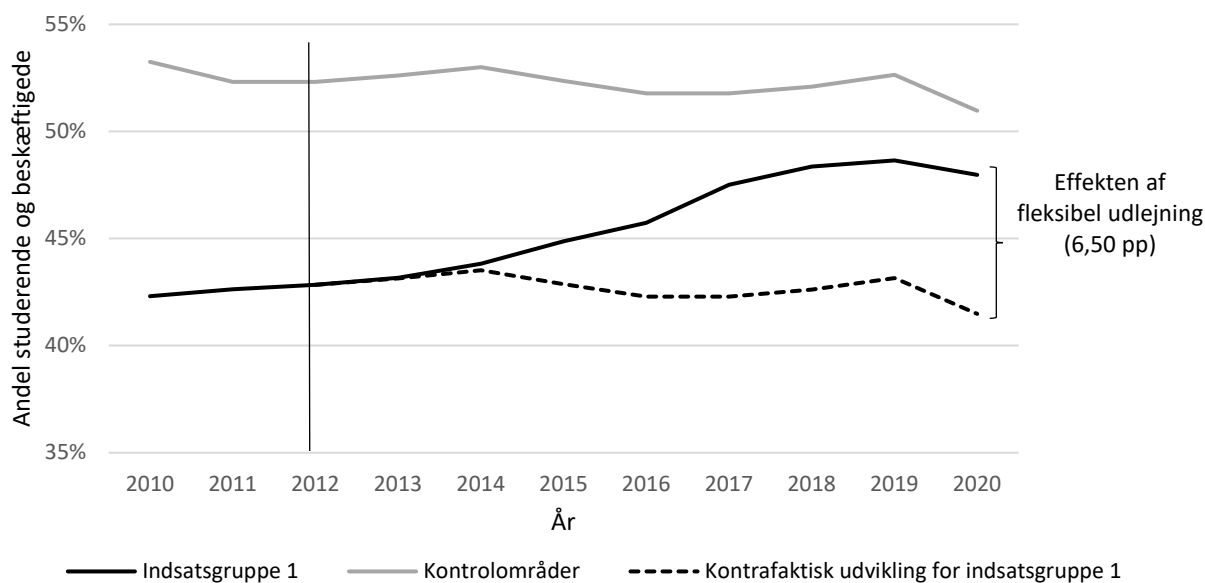
**Den samlede effekt af fleksibel udlejning på indsatsgruppe 2 er ifølge analysen 0,66 procentpoint flere under videregående uddannelse i gruppen af 18-64-årige.**

Den relativt lille positive effekt på andelen af studerende i indsatsgruppe 2 skal, på samme måde som hos indsatsgruppe 1, ses i lyset af, at strategien for udlejningsredskabet fra 2018 prioriterer fortrinnet til beskæftigede over fortrinnet til studerende. Grunden til, at der ikke ses den samme markant faldende tendens hos indsatsgruppe 2, er, at disse områder først blev tildelt udlejningsredskabet i 2018 med den nye prioritering af fortrinnene. Som det fremgår af tabel 4, har det betydet, at der igennem hele undersøgelsesperioden for indsatsgruppe 2 har været en relativt lille, men stabil tilstrømning af beboere pba. af fortrinnet studerende i sammenligning med fortrinnet beskæftigede. Sammenlignede blev der i starten af undersøgelsesperioden for indsatsgruppe 1 tildelt flere boliger til studerende end til beskæftigede, hvorefter omprioriteringen begrænsede tilstrømningen af netop studerende.



Figur 6: Udvikling i andel under videregående uddannelse i indsatsgruppe 2, 2015-2020. Kilde: BoSocData.

## Samlet effekt i indsatsgruppe 1



Figur 7: Udvikling i andel beskæftigede og studerende i indsatsgruppe 1, 2010-2020. Kilde: BoSocData.

### 5.2.3. Samlet effektvurdering

Hvilket potentiale fleksibel udlejning har for at ændre beboersammensætningen i et område, hænger nært sammen med, hvor meget redskabet finder anvendelse. I afsnittene ovenfor vurderes effekten af fleksibel udlejning på de to fortrinskriterier *beskæftigelse* og *videregående uddannelse*, som er de kriterier, der i overvejende grad anvendes. I praksis er disse fortrin dog ikke uafhængige af hinanden, da de omfattede personer står på venteliste til de samme boliger, samt at beskæftigede prioriteres over studerende. Derfor er det meningsfyldt både at se kriterierne hver for sig og samlet. Nedenfor ses effekten af fleksibel på beboersammensætningen under et, som andelen af 18-64-årige beboere, der enten er i beskæftigelse eller under videregående uddannelse.

Udviklingen i figur 7 viser, at fleksibel udlejning samlet set har en relativ stor positiv effekt på beboersammensætningen i indsatsgruppe 1. Konkret estimeres effekten af udlejningsredskabet til at være 6,50 procentpoint flere studerende og beskæf-

tigede i boligområderne i indsatsgruppe 1. På lige fod med ovenstående analyser af indsatsgruppe 1 ser det ud til, at effekten af udlejningsredskabet først rigtigt slår igennem i 2015, hvilket stemmer overens med antallet af de årlige udlejninger i tabel 3.

**Den samlede effekt af fleksibel udlejning på indsatsgruppe 1 er ifølge analysen 6,50 procentpoint flere personer i enten beskæftigelse eller under videregående uddannelse i gruppen af 18-64-årige.**

Gennem effektanalysens afsnit er det tydeligt, at det, særligt efter udlejningsstrategien i 2018, er udlejningskriteriet *beskæftigelse*, der har den største effekt på beboersammensætningen i områderne i indsatsgruppe 1. Det stemmer overens med, at omprioriteringen af fortrinskriterierne i strategien fra 2018, som det fremgår af tabel 3, medførte en markant ændring af sammensætningen af tilflyttere via udlejningsredskabet til områderne i indsatsgruppe 1. I 2014 blev der således tildelt ca. dobbelt så mange boliger til tilflyttere med

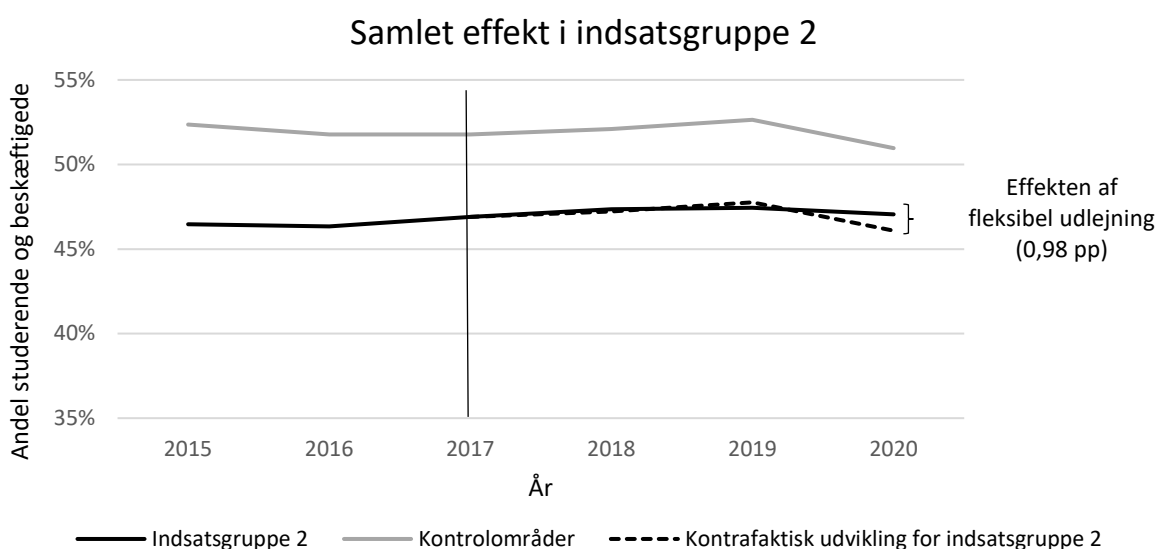
<sup>6</sup> Ift. indsatsgruppe 2 skal det bemærkes, at Bispehaven forud for indførelsen af fleksibel udlejning anvendte kombineret udlejning. Bispehaven er det største område blandt relativt få i indsatsgruppe 2 og har derfor potentiale til at påvirke effektvurderingen betydeligt. Der er derfor foretaget robusthedsanalyser af effektvurderingen, hvor Bispehaven er ekskluderet fra indsatsgruppe 2. Under forudsætningen om, at den parallelle trend ikke ophører, viser robusthedsanalyserne ingen tegn på, at den tidligere brug af kombineret udlejning har kontamineret de endelig målte effekter af redskabet for indsatsgruppe 2, idet der kun observeres en forskel på -0,19 procentpoint på den samlede effektanalyse for både studerende og beskæftigede.

fortrinskriteriet *under videregående uddannelse* som til tilflyttere med fortrinskriteriet *i beskæftigelse*, mens forskellen er en faktor 10 i 2020. Effekten af udlejningsredskabet drives efter 2018 dermed af fortrinskriteriet til beskæftigede i indsatsgruppe 1, mens få studerende reelt har mulighed for at drage nytte af fortrinnet. Denne observation finder ligeledes støtte i de to separate effektvurderinger af udlejningsredskabet på andelen af henholdsvis studerende og beskæftigede for indsatsgruppe 1, jf. afsnit 5.2.1 og 5.2.2.

Udviklingen i figur 8 viser, at fleksibel udlejning samlet set har en lille positiv effekt på den samlede andel af beskæftigede og studerende i indsatsgruppe 2, som kan opgøres til 0,98 procentpoint. Selvom effekten rent numerisk er lille, ser udlejningsredskabet ud til at have betydning på afbødningen af den negative udvikling på den samlede andel af beskæftigede og studerende, som der observeres hos kontrolgruppen fra 2019-2020; i stedet for et markant fald observeres kun et meget svagt fald i andelen af beskæftigede og studerende hos indsatsgruppe 2. Den relativt lille effekt på beboersammensætningen skal derfor ses i lyset af en generel faldende tendens.

**Den samlede effekt af fleksibel udlejning på indsatsgruppe 2 er ifølge analysen 0,98 procentpoint flere personer i enten beskæftigelse eller under videregående uddannelse i gruppen af 18-64-årige.**

Som beskrevet i afsnit 5.2.1 kan en forklaring på den tilsyneladende lille samlede effekt af udlejningsredskabet på indsatsgruppe 2 være, at udlejningsredskabet endnu ikke har opnået tilstrækkelig anvendelse til at kunne ændre beboersammensætningen i et større omfang. Som tidligere nævnt stemmer denne forklaring overens med antallet af udlejninger baseret på udlejningskriterierne, som vises i tabel 4. Heri fremgår det, at der kun er foretaget et relativt lille antal fleksible udlejninger i hele perioden, mens det først er i 2020, altså to år inde i indsatsen, at der foretages over 160 udlejninger årligt. Denne forklaring stemmer ligeledes overens med det mønster, som observeres hos indsatsgruppe 1, hvor det ligeledes først er to år inde i indsatsen, at antallet af udlejninger baseret på udlejningskriterierne når en substantiel størrelse. Det ser derfor ud til, at det tager tid at få implementeret og forankret udlejningsredskabet, hvorved effekten sandsynligvis vil blive større efter flere år med fleksibel udlejning<sup>6</sup>.



Figur 8: Udvikling i andel beskæftigede og studerende i indsatsgruppe 2, 2015-2020. Kilde: BoSocData.



### 5.3. Faktorer der påvirker udlejningsaftalernes effekt

I ovenstående analyse er den gennemsnitlige effekt af fleksibel udlejning beregnet for områder i de to indsatsgrupper. Erfaringsmæssigt har ikke alle boligafdelinger samme effekt af udlejningsredskabet og nogle af årsagerne hertil er kendte. Den væsentligste forudsætning for, at fleksibel udlejning kan have en effekt, er **tilstedeværelsen af en venteliste med ansøgere, der opfylder fortrinskriterierne**. Ligeledes betyder det meget, hvor længe de, der flytter ind via fortrinskriteriet, bliver boende i området. **Jo længere boperiode, jo mere vil tilflytterne akkumulere i boligområdet**. Der kan også være en formodning om, at der er en sammenhæng mellem lejlighedernes størrelse og effekten af fleksibel udlejning. **Jo større lejemål, jo større risiko for, at der flytter voksne med, som er uden for arbejdsmarked og uddannelse**. Omvendt kan det også være et potentiale for, at der flytter flere voksne ind, som er i beskæftigelse eller under videregående uddannelse. Slutteligt har det naturligvis en betydning, at de tilflyttere, der kommer ind via fleksibel udlejning, **fastholder tilknytningen til arbejdsmarkedet eller uddannelsen efter indflytningen**.

De første to faktorer (venteliste og boperiode) vurderes at have den tydeligste systematiske sammenhæng med, hvilket område eller hvilken afdeling, der er tale om. Tilstedeværelse af venteliste behand-

les i afsnit 6, og nedenfor undersøges fraflytningsmønstret for de beboere, der er kommet ind via fleksibel udlejning nærmere. De sidste to faktorer, fastholdelsen af tilknytningen til uddannelse og arbejdsmarked samt eventuelle medtilflyttere, der ikke lever op til fortrinskriterierne, kan vi med det tilgængelige datagrundlag ikke komme tættere på.

#### 5.3.1. Analyse af boperiode for tilflyttere via fleksibel udlejning

En af de faktorer, der er medbestemmende for, hvor stor effekt fleksibel udlejning har på beboersammensætningen i boligområderne, er, hvor længe de beboere, der er kommet ind via redskabet, bliver boende i området. Jo længere de bliver, jo mere akkumulerer de over tid. Det data, der er tilgængeligt for denne analyse, kommer fra boligorganisationernes system Ebolig, og tæller alene, hvor længe de tilflyttede via fleksibel udlejning bliver boende i det pågældende lejemål. Selvom beboeren måtte fraflytte til fordel for et andet lejemål i samme afdeling eller boligområde, vil det dermed tælle som en fraflytning. Det betyder, at nedenstående boperioder er mindstemål.

Data haves tilbage til 2014, hvorfor analysen inkluderer alle indflytninger via fleksibel udlejning i perioden 2014-2020 i alle afdelinger med fleksible udlejningsaftaler, se tabel 5 nedenfor.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
I arbejde	186	318	511	587	722	989	954	4267
Studerende	359	341	360	382	344	60	83	1929
Skærpede kriterier						11	7	18
<b>I alt</b>	<b>545</b>	<b>659</b>	<b>871</b>	<b>969</b>	<b>1066</b>	<b>1060</b>	<b>1044</b>	<b>6214</b>

Tabel 5: Alle udlejninger via fleksibel udlejning 2014-2020.

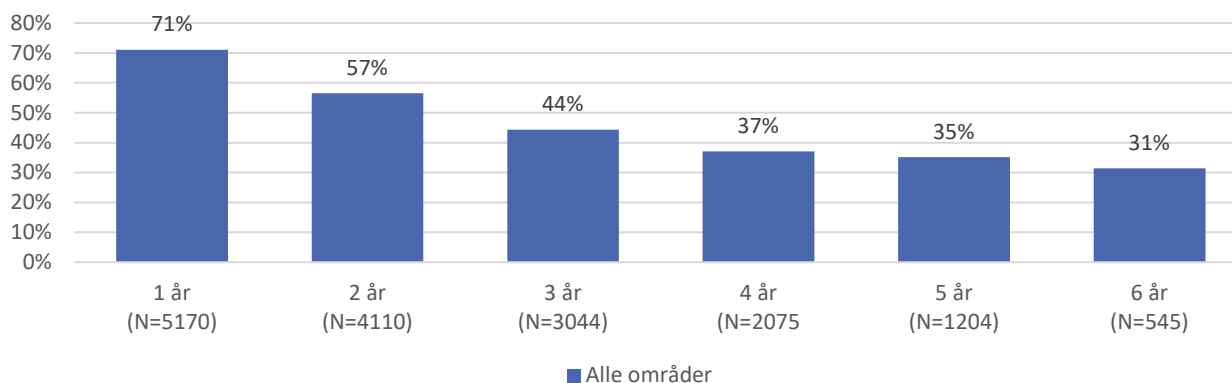
<sup>7</sup>For de områder der i perioden 2014-2019 har mere end 100 fleksible udlejninger.

Ved evalueringen i 2017 anvendtes samme datakilde, men med et mindre datagrundlag (2014-ultimo 2016). Denne gang kan vi dermed komme tættere på at få et billede af, hvor længe tilflyttere via fleksibel udlejning bliver boende i lejemålet. Nedenstående figur 9 viser, hvor længe de pågældende beboere i den undersøgte periode er blevet boende i de respektive lejemål. Efter tre år bor 44% således stadig i den bolig, som de er blevet tildelt via fleksibel udlejning. N angiver hvor stort datagrundlag de enkelte procenttal er beregnet ud

fra. Eksempelvis er det de 545 tilflyttere, der kom ind via fortrinskriterierne i fleksibel udlejning i 2014, som har haft mulighed for ved dataindsamlingens afslutning at have boet i lejemålet i seks fulde år.

Opdeles de tilflyttede lejemål efter, hvilket fortrinskriterium de er kommet ind gennem, ser fordelingen ud som gengivet nedenfor. Denne opdeling adresserer bl.a. den hypotese, at studerende meget hurtigt flytter ud af områderne igen.

### Tilflyttere på fleksibel udlejning der stadig er boende i lejemålet efter 0-6 år

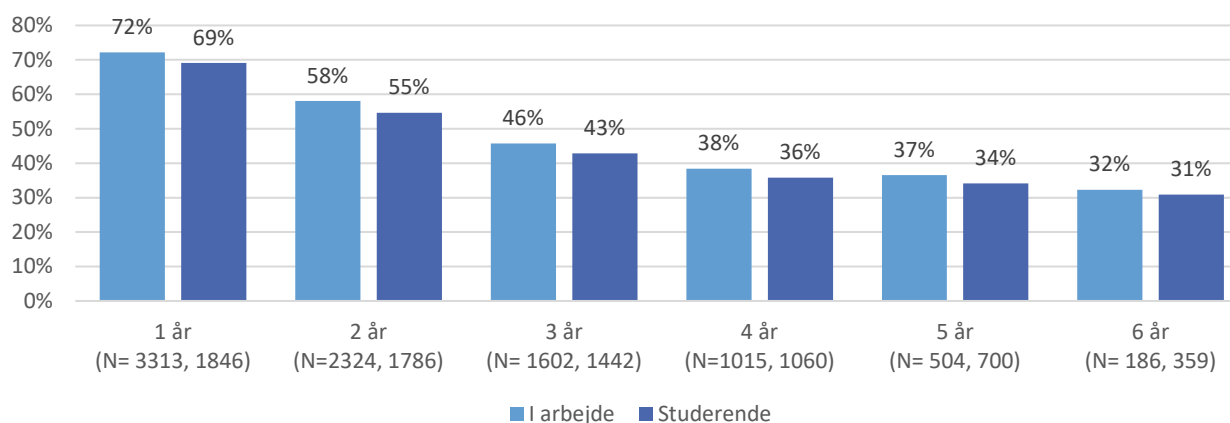


Figur 9: Tilflyttere på fleksibel udlejning der stadig er boende i lejemålet efter 0-6 år. Antal udlejninger.

Som figur 10 viser, er der en lille tendens til, at lejemål udlejet via fleksibel udlejning til studerende, fraflyttes lidt hurtigere end dem, der er udlejet til personer i beskæftigelse. Efter tre år er henholdsvis 46 % i arbejde stadig boende i lejemålet mod 43 % af de studerende. Ved fremlæggelsen af de foreløbige evalueringresultater vurderedes denne forskel af repræsentanter for boligorganisationer at være mindre end forventet.

Da evalueringen af fleksibel udlejning i 2021 alene ser på de samlede effekter af fleksibel udlejning, er data for de enkelte områder<sup>7</sup> placeret i bilag 4. På baggrund af disse data peger evalueringen i afsnit 7 på potentialet for at styrke effekten af udlejningsredskabet gennem fastholdelse af tilflyttere i arbejde og uddannelse.

### Tilflyttere på fleksibel udlejning der stadig er boende i lejemålet efter 0-6 år, opdelt efter fortrinskriterium



Figur 10: Tilflyttere på fleksibel udlejning der stadig er boende i lejemålet efter 0-6 år, opdelt efter fortrinskriterium.

# 6

## VURDERING AF ANVENDELSEN AF FLEKSIBEL UDLEJNING OG SAMARBEJDET OMKRING REDSKABET

<sup>8</sup> De deltagende boligorganisationer er: AAB, Alboa, Alzbolig, Almenbo, Århus Omegn, Boligkontoret Århus, Brabrand Boligforening, Boligforeningen Ringgården samt Østjysk Bolig.

I dette kapitel præsenteres resultaterne af den gennemførte survey og interviews med udlejningsansvarlige i de ni boligorganisationer<sup>8</sup>, der har fleksibel udlejning i en eller flere af deres afdelinger, samt de kommunale medarbejdere, der er en del af Det Fælles Udlejningsforum.

Indledningsvist afdækkes det, hvordan brugen og effekten af fleksibel udlejning opleves, derefter undersøges det, hvordan de udlejningsansvarlige oplever administrationen af fleksibel udlejning og slutte- ligt afdækkes udlejningssamarbejdet i regi af Det Fælles Udlejningsforum.

### 6.1 Kvalitativ vurdering af brugen og effekten af fleksibel udlejning

Effekten af fleksibel udlejning er undersøgt i afsnit 5.2 *Effektanalyse* på baggrund af data fra Ebolig og BoSocData, men de udlejningsansvarlige i boligorganisationer med fleksibel udlejning samt de kommunale repræsentanter i udlejningsforummet er i interviewene og i surveyen også blevet spurgt ind til, hvordan de oplever brugen og effekten af udlejningsredskabet.

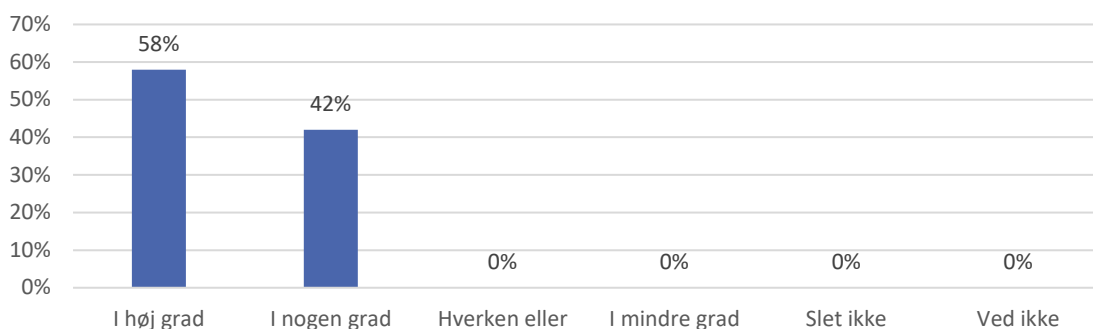
#### 6.1.1. Den oplevede effekt af fleksibel udlejning

Som det ses af figur 11, vurderes det samlet set, at fleksibel udlejning i høj (58 %) eller nogen grad (42 %) er et godt redskab til at styrke beboersammensætningen. I interviewene italesættes fleksibel udlejning generelt som et godt, men langsommeligt redskab, hvor det tager tid, før der opleves en effekt. En af de udlejningsansvarlige beskriver det som *"en stopklods, men ikke et vendepunkt"* med henvisning til, at fleksibel udlejning kan standse en uhen- sigtsmæssig udvikling, men ikke skabe en mærkbar forandring her og nu.

Selvom det tager tid fra indførelsen af fleksibel udlejning til, at der opleves en effekt heraf, så har flere oplevet, at beboersammensætningen til gengæld relativt hurtigt kan ændre sig i den anden retning, når en udlejningsaftale ophører. Effekten af redskabet stopper, når redskabet stopper og flere udtrykker bekymring for, hvordan udviklingen vil være i nogle områder, hvis de mister den fleksible udlejning.

I interviewene italesætter flere af de udlejningsansvarlige ventelisternes betyd-

Er det din oplevelse, at fleksibel udlejning er et godt redskab til at styrke beboersammensætningen?



Figur 11: Vurdering af effekten af fleksibel udlejning. N=12.

ning for effekten af fleksibel udlejning. Generelt er der stor forskel på antallet af boligsøgende på ventelisterne, som lever op til fortrinskriterierne. I nogle afdelinger oplever de aldrig at komme ned til personer uden fortrin, og endda sjældent ned til personer under videregående uddannelse, mens ventelisten i andre afdelinger udtømmes helt. Dermed er der helt naturligt en forskel på, hvilken effekt fleksibel udlejning har i de enkelte afdelinger, da en forudsætning for, at redskabet kan have en effekt, er tilstedeværelsen af en venteliste med boligsøgende, der opfylder fortrinskriterierne, da udlejningerne ellers sker til ansøgere, som ikke opfylder kriterierne.

Endvidere italesætter flere af de udlejningsansvarlige i interviewene, at den kommunale anvisning udviser effekten af fleksibel udlejning. En af dem oplever, at *"i afdelinger med både fleksibel udlejning og anvisningsret, så er det et skridt frem og to tilbage"*. Flere giver udtryk for, at det ikke giver mening at arbejde så hårdt for at styrke et boligområde og ændre beboersammensætningen med den ene hånd, når kommunen med den anden hånd anviser beboere, der ellers ikke lever op til

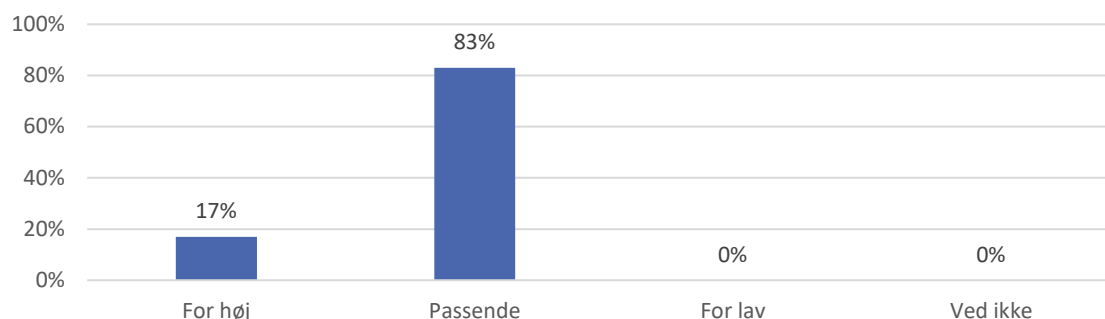
kriterierne. Selvom der blandt flere opleves en frustration omkring anvisningsretten i områder med fleksibel udlejning, så er det væsentligt at understrege, at der generelt tales rigtig positivt om selve samarbejdet mellem Den Sociale Boligtildeling og boligorganisationerne.

### 6.1.2. Omfanget af udlejningsaftaler

Omtrent en tredjedel af de almene boliger i Aarhus Kommune er omfattet af fleksibel udlejning. I surveyen er de udlejningsansvarlige i alle boligorganisationer med fleksibel udlejning samt de kommunale repræsentanter i udlejningsforummet blevet spurgt ind til omfanget af almene familieboliger med fleksibel udlejning.

Af figur 12 ses det, at hovedparten af de adspurgte finder denne andel passende, mens enkelte mener, at andelen er for høj. Det begrundes blandt andet med, at fleksibel udlejning konflikter med det almene begreb om boliger til alle, da det gøres sværere for personer udenfor arbejdsmarkedet og uddannelse at få en bolig i disse områder.

### Omtrent en tredjedel af de almene boliger er omfattet af fleksibel udlejning. Hvordan vurderer du denne andel?



Figur 12: Vurdering af andelen af boliger der er omfattet fleksibel udlejning. N= 12.



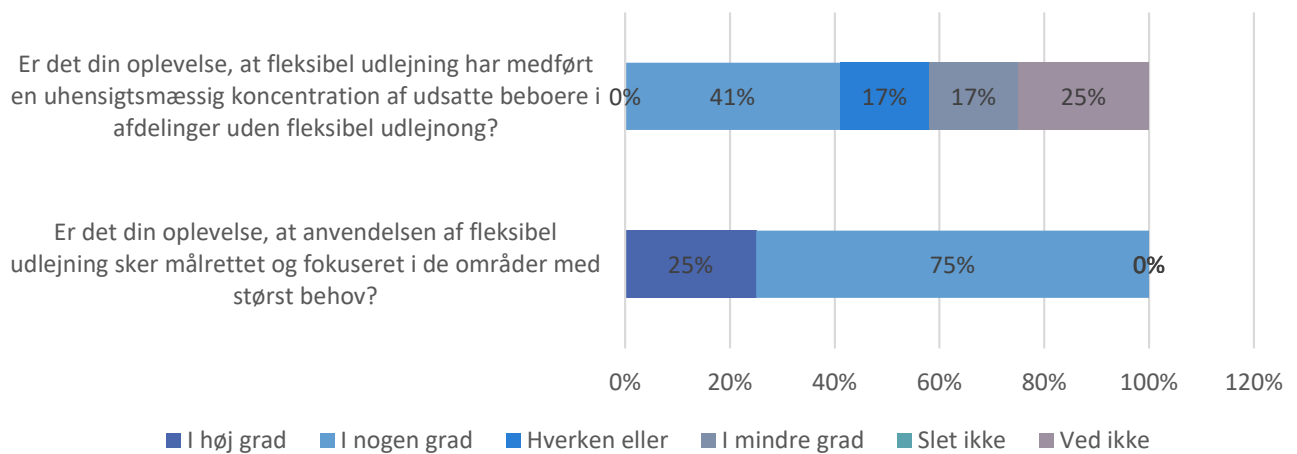
Som det fremgår af figur 13, vurderer 41 % af de adspurgte, at fleksibel udlejning i nogen grad har medført en uhensigtsmæssig koncentration af udsatte beboere i andre afdelinger uden fleksibel udlejning. Det er dog generelt opfattelsen, at redskabet anvendes målrettet og fokuseret områder med størst behov.

Flere af de udlejningsansvarlige i boligorganisationerne fortæller ligeledes i interviewene, at de i flere tilfælde oplever, at udfordringer skubbes til naboafdelinger eller andre afdelinger uden fleksibel udlejning. Det anses af flere som en naturlig følgevirkning af fleksibel udlejning, for

*”når der lukkes nogle døre for nogle folk, så er de nødt til at søge andre steder hen, og det vil tit være til naboafdelinger”.*

Det understreger vigtigheden af at have fokus på andelen af familieboliger, der er omfattet af fleksibel udlejning og at være opmærksom på naboafdelinger, dels i vurderingen af, hvilke områder, der skal have fleksibel udlejning, men også i forhold til monitoreringen, så der holdes ekstra øje med udviklingen i naboafdelinger uden fleksibel udlejning.

## Vurdering af anvendelsen af fleksibel udlejning og konsekvenser heraf



Figur 13: Vurdering af anvendelsen af fleksibel udlejning og konsekvenser heraf. N=12.

## 6.2. Administration af fleksibel udlejning

I 2018 blev der i forbindelse med Strategien for Udlejningsredskaber 2018-2022 udarbejdet et administrationsgrundlag med det formål at sikre, at udlejningsaftaler, herunder fortrinskriterier, dokumentation og registrering, anvendes og tolkes ens på tværs af boligorganisationer. Administrationsgrundlaget opdateres løbende på baggrund af drøftelser i Det Fælles Udlejningsforum, men med nærværende evaluering er erfaringerne med administrationen blevet belyst i en bredere kreds, hvor udlejningsansvarlige i alle boligorganisationer med fleksibel udlejning har delt deres oplevelser og erfaringer omkring administrationen af udlejningsaftalerne.

### 6.2.1. Den administrative praksis

Generelt er der blandt de udlejningsansvarlige i boligorganisationerne en oplevelse af, at administrationen af udlejningsredskabet er lettet betydeligt og blevet mere enkelt med udlejningsstrategien for 2018-2022 og det dertilhørende administrationsgrundlag. En af de udlejningsansvarlige beretter, at *"det er blevet mere entydigt, og der er overladt mindre til fortolkning"*, hvilket bevirker, at der er en mere ensrettet praksis på tværs af boligorganisationerne. I forhold til dokumentationen er det generelt vurderingen, at de fastsatte dokumentationskrav er hensigtsmæssige og håndterbare. Dokumentationskravene har givet klarhed omkring, hvad der skal fremvises som dokumentation, hvilket ifølge en af udlejningsmedarbejderne gør, at det *"er okay ligetil, for der er tydelighed omkring, hvad vi skal bruge af dokumentation"*. Et tiltag, der blev indført i 2018, og som ligeledes har lettet arbejdet for udlejningsmedarbejderne, er, at det nu er 100 % af en afdelings familieboliger, der er omfattet af fleksibel udlejning.

Dog er det gennemgående på tværs af interviewene med de udlejningsansvarlige,

at der stadig er udfordringer med selvstændige, hvor det ofte kan være svært at vurdere dokumentationen. De beretter om, at det er svært at vurdere deres regnskaber, og at den konkrete vurdering ofte er *"bøvlet og tidskrævende"*. En af de udlejningsansvarlige fortæller, at *"det er svært at finde hoved og hale i, hvad de skal have fat i [af dokumentation, red.], hvordan vi får tjekket, om de tjener nok og om det er reelle firmaer de har, for der er noget kreativitet i det indimellem"*.

Flere efterspørger en forenkling af denne praksis, men italesætter samtidig, at der nok ikke er en enkel måde at imødekomme det på, bl.a. fordi årsregnskaberne kan være meget forskellige, og der derfor ikke er én måde at gøre det på. På tværs af boligorganisationer er det tydeligt, at det særligt er de selvstændige, herunder vurderingen af gyldigheden af deres dokumentation, der kan være meget tidskrævende og volde problemer. Derfor er det væsentligt at have øje for, om der fremadrettet kan gøres noget, der kan lette denne sagsgang.

En anden ting, der går igen i interviewene, er, at ledige boliger i nogle afdelinger ofte skal sendes ud i rigtig mange tilbud, før de bliver udlejet. En af de udlejningsansvarlige fortæller, at de kan sende et tilbud ud til 400 på ventelisten, før der findes en ny lejer, mens en anden boligforening beretter om, at de i en afdeling kan sende tilbud ud til mere end 1500, før en bolig udlejes. Generelt opleves det, at der er rigtig mange, der skriver sig på ventelisterne uden reelt at være interesserede, hvilket giver en del administrativt arbejde. Det er dog ikke kun en udfordring i afdelinger med fleksibel udlejning, men en mere generel problemstilling. Det er en udfordring, der allerede er fokus på i AARHUSbolig<sup>9</sup>, hvorfor der vil blive lavet nye gebyrer for at stå på venteliste i AARHUSbolig, så der fremadrettet vil være forskel på prisen for at være hhv. aktiv og passiv boligsøgende.

<sup>9</sup> AARHUSbolig er boligorganisationerne i BL's 5. kreds fælles opnoteringsredskab.

### 6.2.2. Fortrinskriterier

Med strategien i 2018 blev fortrinskriterierne forenklet til at gælde for personer i arbejde samt personer under videregående uddannelse. Samtidig blev fortrinnene rangeret i prioriteret rækkefølge, således at personer i arbejde får tilbudt en ledigbleven bolig før personer under videregående uddannelse, hvor fortrinskriterierne tidligere var sidestillede.

På tværs af boligorganisationer giver de udlejningsansvarlige udtryk for, at fortrinskriterierne er hensigtsmæssige, og prioriteringen af fortrinnene opleves som meningsfuld og ønskes videreført i den nye strategi. Her italesættes særligt den nuværende udlejningssituation med tomgang i ungdomsboliger som en væsentlig grund til, at rangeringen af fortrinnene fortsat er meningsfuld. En af de udlejningsansvarlige fortæller, at *"det er godt at prioritere dem [personer i arbejde, red.] foran studerende... Vi vil jo rigtig gerne skubbe dem [studerende, red.] over i de tomme ungdomsboliger"*. Samtidig giver flere af udlejningsmedarbejderne udtryk for, at de "har en tro på, at vi kan holde på erhvervsaktive i længere tid end studerende", hvorfor rangeringen af fortrinnene også opleves som meningsfuld. Data for bo-perioden for hhv. personer i arbejde og personer under videregående uddannelse viser imidlertid, at der ikke er betydelig forskel på, hvor længe personer i beskæftigelse og personer under videregående uddannelse bliver boende jf. afsnit 5.3.

De skærpede udlejningskriterier, der findes i enkelte områder, hvor alle personer over 18 år i husstanden skal være enten i beskæftigelse eller uddannelse, anvendes i yderst begrænset omfang (jf. afsnit 5.1 Fleksible udlejninger 2014-2020). Blandt boligorganisationerne er der delte meninger om, hvorvidt dette kriterie er meningsfuldt at have eller ej. En af de udlejningsansvarlige fortæller, at *"de [særlige udlejningskriterier, red.] er aldrig i spil... Det*

*giver ikke mening at have, for de rykker ikke noget"*. En anden konkluderer, at *"det viser lidt, at mange af dem, der kommer ind på de her vilkår [fortrin beskæftigelse, red.], der er det kun én, der er i arbejde"*. På den anden side er der andre, der er mere positivt stemte overfor kriteriet, selvom de sjældent bliver brugt. En af de udlejningsansvarlige mener, at *"det er et fint kriterie at have, hvis der nu er en husstand på fire-fem stykker, så kan det jo gøre meget... Det er attraktivt, hvis man opdager, at det [fortrinskriteriet, red.] er der"*. Der er dog, som det antydes i slutningen af udsagnet, flere forhold, der kan være med til at forklare, hvorfor fortrinnet anvendes så sjældent. Dels er der flere af boligorganisationerne, der har en opfattelse af, at der blandt de boligsøgende er begrænset kendskab til dette fortrinskriterie. Men der er også noget helt lavpraktisk i forhold til, at de boligsøgende ikke selv kan angive dette fortrin, når de skriver sig op til en bolig på AARHUSbolig, men skal kontakte den pågældende boligorganisation for at blive skrevet op med dette fortrin.

Det samme gør sig gældende i forhold til det særlige fortrin, der er i nogle udvalgte boliger i B4 og B7 i Gellerupparken, som giver fortrinsret til pendlere. Det fortrin anvendes aldrig og opleves derfor heller ikke som meningsfuldt at have. I Viby Syd gives der fortrinsret til afdelingsinterne, der er fyldt 65 år. Dette fortrin er kun anvendt en håndfuld gange, men opleves dog stadig som hensigtsmæssigt, da det er med til at sikre, at man kan blive i afdelingen, hvis ens behov for en bolig ændrer sig med alderen.

På tværs af boligorganisationerne beretter udlejningsmedarbejdere om, at det sker relativt hyppigt, at boligsøgende angiver at kunne opnå fortrinsret, men når de bliver tilbudt en bolig, viser det sig, at de ikke er berettigede alligevel. Det kan, ifølge udlejningsmedarbejderne, både skyldes, at de boligsøgende tror det er nok f.eks. blot at

være i arbejde, men ikke er opmærksomme på, at det kræver et bestemt timetal og indkomstniveau, men også en 'går den, så går den'-tankegang. Det bevirker ligeledes, at der tit skal sendes mange tilbud ud, før en bolig bliver udlejet, og det kan give udlejningsmedarbejderne en del ekstraarbejde.

### 6.3. Vurdering af samarbejdet omkring udlejningsaftaler i regi af Det Fælles Udlejningsforum

Det Fælles Udlejningsforum blev nedsat sammen med Strategien for Udlejningsredskaber i 2018 med det formål at styrke det tværgående samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne omkring udlejningen i de almene boligområder. Forummet varetager opgaver på vegne af alle boligorganisationerne i BL's 5. kreds.

Fra boligsiden består forummet ved denne evaluering udarbejdet af et medlem fra hhv. ALBOA, AL2Bolig, Arbejdernes Andels Boligforening og Brabrand Boligforening. Fra kommunen sidder et medlem fra hhv. Teknik og Miljø, Borgmesterens Afdeling samt Sociale Forhold og Beskæftigelse. Normalt er Sundhed og Omsorg også repræsenteret i forummet, men da der har

været medarbejderskifte, er der pt. ikke et medlem fra MSO<sup>10</sup>. Endvidere er Det Boligsociale Fællessekretariat med i forummet og BL's kredskonsulent deltager også i møderne efter relevans.

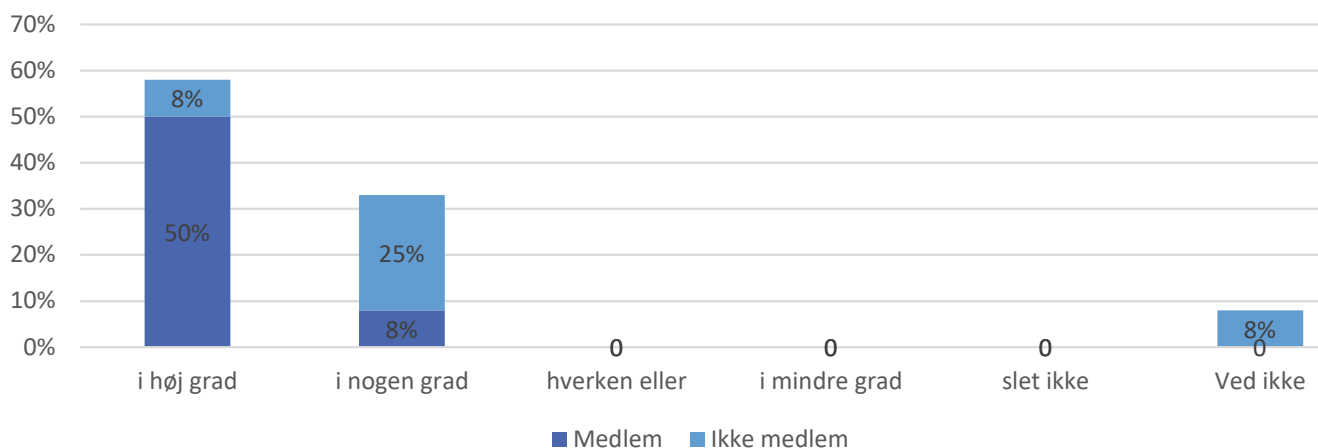
I gennem interviews og survey er udlejningsansvarlige i alle boligorganisationer med fleksibel udlejning samt de kommunale repræsentanter i forummet blevet spurgt ind til udlejningssamarbejdet samt de konkrete opgaver, forummet er nedsat til at løse. Formålet hermed er at kvalificere samarbejdet og lede til en præcisering af kommissoriet for Det Fælles Udlejningsforum.

#### 6.3.1. Samarbejde i regi af Det Fælles Udlejningsforum

Generelt er det oplevelsen, at etableringen af det Fælles Udlejningsforum har været med til at styrke udlejningssamarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne. Samlet set svarer 11 ud af 12 i surveyen, at samarbejdet mellem kommune og boligorganisationerne i høj eller nogen grad er blevet styrket ift. anvendelsen af udlejningsredskaber. Som det ses af figur 14, er det særligt de boligorganisationer, der har repræsentanter i Det Fælles Udlej-

<sup>10</sup> Da MSO's tidligere medlem i forummet ikke længere arbejder i Aarhus Kommune, har MSO ikke deltaget i surveyen omkring Det Fælles Udlejningsforum.

Det Fælles Udlejningsforum blev nedsat med det formål at styrke samarbejdet mellem kommune og boligorganisationer ift. anvendelsen af udlejningsredskaber. Oplever du, at det er lykkedes?



Figur 14: Vurdering af udlejningssamarbejdet mellem kommune og boligorganisationer. N= 12.

ningsforum, som oplever, at udlejnings-samarbejdet er styrket med nedsættelsen af forummet.

I interviewene italesættes det, at der med forummet er etableret en mere direkte kontakt mellem kommune og boligorganisationer – der er skabt flere og andre indgange til kommunen såvel som til boligorganisationerne, hvilket har resulteret i mere dialog og gjort det lettere at kontakte hinanden og få vendt ting løbende. En af de udlejningsansvarlige, der er en del af udlejningsforummet, fortæller, at *"for os, der har været en del af udlejningsforummet, har det været et godt og konstruktivt forum, der er blevet skabt. Vi har fået nogle andre indgange, både hos Den Sociale Boligtildeling og i Tilsynet... Det er en sparring og en konstruktiv dialog, som vi alle sammen har glæde af. Det har skabt en meget større dialog mellem kommune og boligorganisationer"*. Denne vurdering deles også af de kommunale repræsentanter i forummet, hvor særligt Den Sociale Boligtildeling og Tilsynet oplever, at det har skabt en tættere kontakt til udlejningsmedarbejdere i de pågældende boligorganisationer.

Udover en styrkelse af samarbejdet mellem kommune og boligorganisationer i forhold til udlejningen, så italesættes det også, at forummet har skabt en tættere kontakt mellem flere af de involverede forvaltninger i kommunen i forhold til udlejningen. En af de kommunale repræsentanter i forummet beretter, at *"det har været rigtig givende at være med, og det har gjort, at jeg også er kommet tættere på Teknik og Miljø. Og det tætte samarbejde med boligorganisationerne og at lære dem at kende, det gør bare samarbejdet nemmere, også når man næste gang har et eller andet man lige skal ringe til hinanden om. Det giver også indblik i, hvad der rører sig i boligforeningerne, for ellers kan man nogle gange være lidt langt væk"*. Forummet har således bidraget til et tættere udlejningssamarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen,

men også mellem forskellige forvaltninger i kommunen.

### **Organiseringen af Det Fælles Udlejningsforum**

Generelt er det vurderingen, at den nuværende organisering af Det Fælles Udlejningsforum er hensigtsmæssig, og repræsentanterne fra boligorganisationerne får stor ros for deres involvering i forummet fra de udlejningsansvarlige i de øvrige boligorganisationer. En af de udlejningsansvarlige, der er en del af forummet, foreslår dog, at der eventuelt kan tænkes lidt udskiftning ind i forummet. Hun uddyber med, at *"nu har vi en relation til tilsynet, som nogle af de andre boligorganisationer [der ikke er repræsenteret, red.] måske ikke har i samme grad... Det giver noget [at være med, red.] og det vil nok være meget godt for nogle af de andre også at have den mulighed, som også giver et tættere samarbejde"*. Ved at lade et par pladser gå på skift blandt boligorganisationerne, er tanken, at der kan skabes en tættere og mere direkte kontakt mellem boligorganisationer, der ikke i dag er repræsenteret i forummet, og kommunen ift. udlejningen. At der med fordel kan tænkes mere udskiftning ind i forummet understøttes også af, at det primært er boligorganisationer, der er en del af forummet, som i høj grad oplever, at udlejningssamarbejdet mellem kommune og boligorganisationer er blevet styrket med etableringen af Det Fælles Udlejningsforum, jf. figur 14.

Generelt oplever de udlejningsansvarlige i boligorganisationer, der ikke er repræsenteret i Det Fælles Udlejningsforum, at være fint orienteret og involveret i, hvad der rører sig og drøftes i udlejningsforummet. Men kanalen ud til de boligorganisationer, der ikke er repræsenteret i forummet, kan styrkes ved fremadrettet at udsende dagsorden forud for møder og efterfølgende referater til samtlige boligorganisationer. Dermed får boligorganisa-

tioner, der ikke er med i forummet, bedre mulighed for at melde konkrete inputs ind til forummet og at orientere sig i drøftelserne på møderne.

### 6.3.2. Forummets opgaver

Udlejningsforummets opgaver er beskrevet i Kommissorium for Det Fælles Udlejningsforum. I surveyen er der spurgt ind til de opgaver, som forummet er nedsat til at løse, og hvor væsentlige opgaverne vurderes at være.

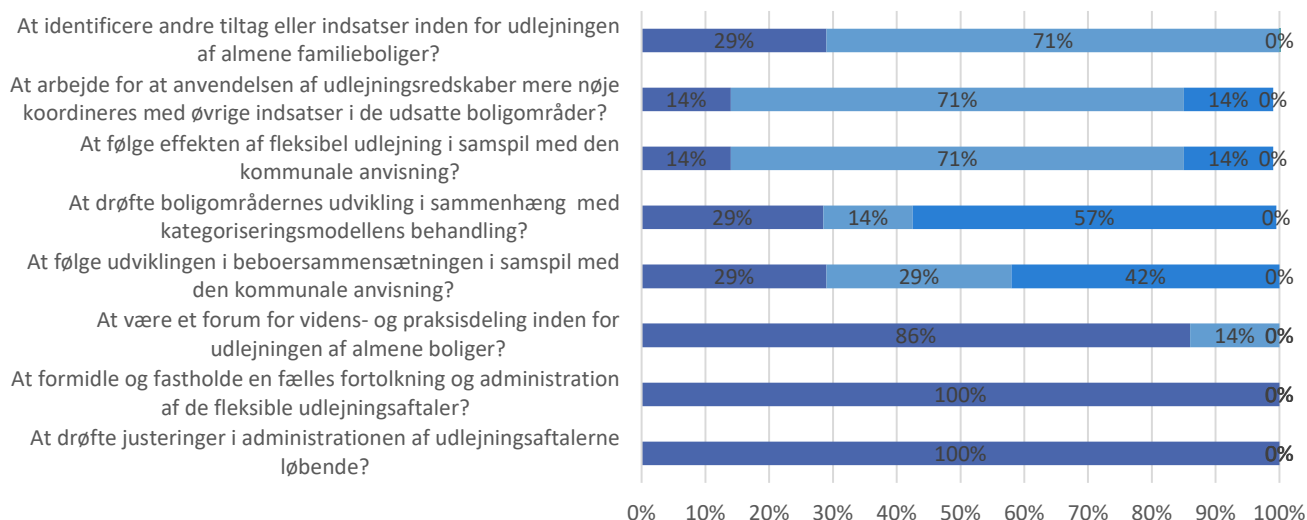
Som det ses af figur 15, så er vurderingen blandt medlemmerne af Det Fælles Udlejningsforum, at forummet særligt er lykkedes med de mere konkrete og praksisnære opgaver relateret til udlejningen. Således vurderer flest, at forummet i høj grad er lykkedes med at drøfte justeringer i administrationen af udlejningsaftaler løbende, at formidle og fastholde en fælles fortolkning og administration af udlejningsaftaler samt at være et forum for viden- og praksisdeling indenfor udlejningen af al-

mene boliger. Forummet er i mindre grad lykkedes med at drøfte boligområdernes udvikling i sammenhæng med kategoriseringsmodellens behandling samt at følge udviklingen i beboersammensætningen i samspil med den kommunale anvisning.

I interviewene gives der ligeledes udtryk for, at det er et meget praksisnært forum, som særligt formår at drøfte udfordringer i henhold til udlejningen og nå frem til fælles løsninger, så der sikres en fælles fortolkning og administration af fortrinskriterier og dokumentation på tværs af boligorganisationer. Et medlem af forummet påpeger, at de mere strategiske drøftelser og hensyn fylder forholdsvis lidt i forummet, og at det kan overvejes, at fokusere mere på koblingen mellem praksis og det mere strategiske.

Der er ligeledes spurgt ind til relevansen af de opgaver, som forummet i dag er nedsat til at løse. Af figur 16 ses det, at det er de mere praksisnære opgaver, der vurderes væsentlige for Det Fælles Udlejningsfo-

### I hvilken grad vurderer du, at Det Fælles Udlejningsforum er lykkedes med følgende opgaver?

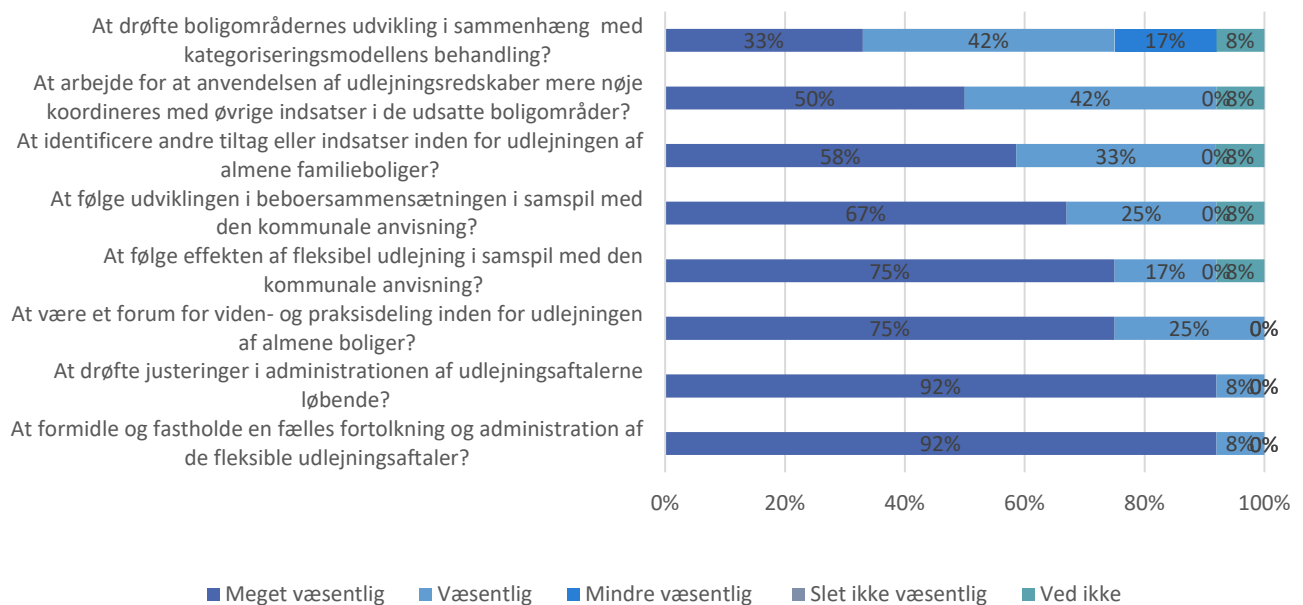


Figur 15: Vurdering af Det Fælles Udlejningsforums opgaver. N=7.

rum. Således svarer flest, at det er meget væsentligt at formidle og fastholde en fælles fortolkning og administration af udlejningsaftaler og drøfte justeringer i administrationen af udlejningsaftalerne løbende. Det, der derimod vurderes mindst væsentligt for forummet, er at drøfte boligområdernes udvikling i sammenhæng med kategoriseringsmodellens behandling.

Endvidere ses det, at en af de opgaver, forummet i mindre grad lykkedes med, er at følge udviklingen i beboersammensætningen i samspil med den kommunale anvisning, men at den opgave generelt vurderes meget væsentlig for forummet.

## Hvor væsentlig synes du, at nedenstående opgaver er for Det Fælles Udlejningsforum?



Figur 16: Relevansen af Det Fælles Udlejningsforum opgaver. N=12.

Ovenstående viser dermed, at forummet lykkedes bedst med de mere lavpraktiske og praksisnære drøftelser, som også er det, der vurderes som de væsentligste opgaver for forummet. De mere strategiske overvejelser og hensyn fylder derimod forholdsvis lidt i forummet. Der er forskellige opfattelser af, om udlejningsforummet er det rette forum til sådanne drøftelser, eller om de hører til i andre fora, men uanset illustrerer det behovet for at afklare, hvor sådanne drøftelser skal tages, og hvorvidt forummet har en rolle heri.

Samlet set er det vurderingen, at forummet fortsat har sin berettigelse. Der er stor enighed om, at forummet bør fortsætte, men med forslag til nogle mindre justeringer af organisering, involvering og overvejelser omkring forummets opgave og rolle i forhold til at sikre kobling mellem praksis og det mere strategiske.



# 7

## OVERVEJELSER OG ANBEFALINGER TIL FREMADRETTET PRAKSIS

I nærværende afsnit præsenteres en række anbefalinger til både indholdet af den kommende strategi i forhold til fleksibel udlejning, men også i forhold til udlejningssamarbejdet.

### 7.1 Effekt på beboersammensætningen

I effektevalueringen er det tydeligt, at de afdelinger, der er dækket af fleksibel udlejning, oplever en effekt på beboersammensætningen. Det er derfor væsentligt at være ekstra opmærksom på afdelinger, der ligger i geografisk nærhed til områder med fleksibel udlejning.

Effektevalueringen undersøger boperioden for tilflyttere via fleksibel udlejning og finder, at der er forskelle områderne imellem ift. hvor længe tilflyttere bliver boende i lejemålene. Det kan pege på, at der for nogle områder er et potentiale for at øge effekten af udlejningsredskabet ved at arbejde for bedre fastholdelse af tilflyttere.

### 7.2. Anbefalinger til en udlejningsmodel

Evalueringen viser, at den nuværende strategi generelt opleves som velfungerende, og at administrationen af udlejningsaftalerne er lettet betydeligt og blevet mere enkel i forbindelse med den nuværende strategi og det dertilhørende administrationsgrundlag. Anbefalingen vil derfor i vidt omfang være en videreførelse af strategien i den nuværende form, men med mindre justeringer, som uddybes nedenfor.

Der anbefales en videreførelse af de to nuværende fortrinskriterier, som opleves

som hensigtsmæssige og prioriteringen heraf som meningsfuld. Fortrinskriterierne skal som udgangspunkt være ens på tværs af boligorganisationer. På trods af, at de skærpede fortrinskriterier har været anvendt i yderst begrænset omfang, anbefales det, at muligheden for at indgå aftale om skærpede fortrinskriterier videreføres, men også at kendskabet til dem udbredes.


Udlejningsaftalerne skal fortsat gælde for 100 % af de ledigblevne familieboliger, og aftaler skal som udgangspunkt indgås for en fireårig periode, dog med samme udløbsdato uagtet aftaletidspunkt.

Med den nye strategi kan det overvejes, hvilken rolle kategoriseringsmodellen skal have i forhold til at definere, hvilke muligheder, der er for at indgå aftale om fleksibel udlejning. Herunder også hvornår et område skal have mulighed for at anvende særlige fortrinskriterier.

Ligeledes bør det overvejes, om der skal være et maksimum for, hvor stor en andel af kommunens almene familieboliger, der kan være omfattet af en udlejningsaftale, samt om der skal være en mere strømlinet praksis for, hvornår et område ikke længe skal have fleksibel udlejning, og hvordan en sådan udfasning skal være.

### 7.3. Anbefalinger til samarbejde omkring anvendelsen af fleksibel udlejning

Der anbefales en fortsættelse af Det Fælles Udlejningsforum. Derudover anbefales det, at der nedsættes en følgegruppe, som kan løfte den mere strategiske del af opgaven, eksempelvis årligt eftersyn af ud-



bredelsen af fleksibel udlejning og afrapportering til Bestyrelsen for boligsociale helhedsplaner.

Det kan overvejes at tænke noget mere udskiftning ind i Det Fælles Udlejningsforum, så en til to pladser kan gå på skift blandt boligorganisationerne.

Der ses potentiale i at sende dagsordener ud til samtlige boligorganisationer forud for møder i Det Fælles Udlejningsforum samt referater efterfølgende. Dette for at sikre, at boligorganisationer, der ikke er repræsenteret i forummet, i højere grad er orienteret om, hvad der drøftes og besluttet i forummet, og dermed har bedre mulighed for at komme med inputs.

# 8

## LISTE OVER TABELLER OG FIGURER I HOVEDRAPPORT OG BILAG

Tabel 1: Kategoriseringsmodellens indikatorer.....	8
Tabel 2: Antal udlejninger via fleksibel udlejning opdelt efter fortrinskriterier.....	10
Tabel 3: Antallet af fleksible udlejninger i indsatsgruppe 1.....	12
Tabel 4: Antallet af fleksible udlejninger i indsatsgruppe 2.....	12
Tabel 5: Alle udlejninger via fleksibel udlejning 2014-2020.....	19
Tabel 6: Afdelinger omfattet af fleksibel udlejning, som indgår i evalueringens undersøgelse.....	33
Tabel 7: Fleksible udlejninger 2014-2020 afdelingsopdelt.....	34
Tabel 8: Boligområder Indsatsgrupperne og kontrolgruppen.....	36
Tabel 9: Udvikling i andel studerende i indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen før indførslen af fleksibel udlejning.....	37
Tabel 10: Årlig ændring i andel studerende for indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen før indførslen af fleksibel udlejning.....	38
Tabel 11: Udvikling i andel studerende i indsatsgruppe 2 og kontrolgruppen før indførslen af fleksibel udlejning.....	39
Tabel 12: Årlig ændring i andel studerende for indsatsgruppe 2 og kontrolgruppen før indførslen af fleksibel udlejning.....	39
Tabel 13: Udvikling i andel beskæftigede i indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen før indførslen af fleksibel udlejning.....	40
Tabel 14: Årlig ændring i andel beskæftigede for indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen før indførslen af fleksibel udlejning.....	40
Tabel 15: Årlig ændring i andel beskæftigede for indsatsgruppe 2 og kontrolgruppen før indførslen af fleksibel udlejning.....	41
Tabel 16: Årlig ændring i andel beskæftigede for indsatsgruppe 2 og kontrolgruppen før indførslen af fleksibel udlejning.....	42
Tabel 17: Boperiode for udlejninger via fleksibel udlejning, områdeopdelt.....	44
Tabel 18: Sammenligning af effektmål for bred og snæver operationalisering.....	47

Figur 1: Historikken omkring udlejningsaftaler, -strategier og evalueringer i Aarhus.....	4
Figur 2: Kategoriseringsmodellens områdekategorier.....	8
Figur 3: Udvikling i andel beskæftigede i indsatsgruppe 1, 2010-2020.....	13
Figur 4: Udvikling i andel beskæftigede i indsatsgruppe 2, 2015-2020.....	14
Figur 5: Udvikling i andel under videregående uddannelse i indsatsgruppe 1, 2010-2020....	15
Figur 6: Udvikling i andel under videregående uddannelse i indsatsgruppe 2, 2015-2020...	16
Figur 7: Udvikling i andel beskæftigede og studerende i indsatsgruppe 1, 2010-2020.....	17
Figur 8: Udvikling i andel beskæftigede og studerende i indsatsgruppe 2, 2015-2020.....	18
Figur 9: Tilflyttere på fleksibel udlejning der stadig er boende i lejemålet efter 0-6 år. Antaludlejninger.....	20
Figur 10: Tilflyttere på fleksibel udlejning der stadig er boende i lejemålet efter 0-6 år, opdelt efter fortrinskriterium.....	20
Figur 11: Vurdering af effekten af fleksibel udlejning.....	21
Figur 12: Vurdering af andelen af boliger der er omfattet fleksibel udlejning.....	22
Figur 13: Vurdering af anvendelsen af fleksibel udlejning og konsekvenser heraf.....	23
Figur 14: Vurdering af udlejningssamarbejdet mellem kommune og boligorganisationer...	26
Figur 15: Vurdering af Det Fælles Udlejningsforums opgaver.....	28
Figur 16: Relevansen af Det Fælles Udlejningsforum opgaver.....	29
Figur 17: Udviklingen i andel beskæftigede med bred operationalisering for indsatsgruppe 1, 2010-2020.....	44
Figur 18: Udviklingen i andel beskæftigede m. bred operationalisering for indsatsgruppe 2, 2015-2020.....	47

## BILAG 1

### - AFDELINGER OMFATTET AF FLEKSIBEL UDLEJNING

Boligområde	Boligorganisation og afdelingsnummer
Gellerup/Toveshøj	Brabrand Boligforening afd. 4 og 5
Skovgårdsparken	Arbejdernes Andels Boligforening afd. 24 Brabrand Boligforening afd. 3
Bispehaven	Østjysk Bolig afd. 6
Langkærparken	AL2bolig afd. 111
Viby Syd	ALBOA afd. 24, 26 og 31 Århus Omegn afd. 2
Vandtårnsområdet	Arbejdernes Andels Boligforening afd. 19 og 20 AlmenBo afd. 7 Boligkontoret Århus afd. 22, 23, 25, 28 og 29
Frydenlund	Arbejdernes Andels Boligforening afd. 30 AlmenBo afd. 14 og 15 Boligkontoret Århus afd. 27 Boligforeningen Ringgården afd. 18
Herredsvang	Arbejdernes Andels Boligforening afd. 35, 37 og 38 AlmenBo afd. 19 og 22 Boligkontoret Århus afd. 31 Boligforeningen Ringgården afd. 21
Vejlby Vest	ALBOA afd. 37
Vestergårdsparken	ALBOA afd. 11, 18, 19 og 27
Trigeparken	Boligforeningen Ringgården afd. 19 og 20
Elstedhøj	Århus Omegn afd. 6
Holmstrup	Brabrand Boligforening afd. 6
Åbyhøjgård	AL2bolig afd. 110 og 310
Præstevangen	Århus Omegn afd. 1
Hans Broges Parken	Brabrand Boligforening afd. 1
Søvangen	Brabrand Boligforening afd. 2

Tabel 6: Afdelinger omfattet af fleksibel udlejning, som indgår i evalueringens undersøgelse.

## BILAG 2

### - FLEKSIBLE UDLEJNINGER 2014-2020

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
<b>Bispehaven</b>					42	77	52	171
Bispehaven					42	77	52	171
<b>Elstedhøj</b>		1	2	6	23	47	34	113
Elstedhøj		1	2	6	23	47	34	113
<b>Frydenlund</b>	79	86	91	111	76	36	142	621
14 Frydenlund	16	14	26	25	18	5	32	136
15 Frydenlund	13	19	22	21	14	8	39	136
Bogfinkevej	16	15	10	11	14	7	20	93
Frydenlund	34	38	33	54	30	16	51	256
<b>Gellerup/ Toveshøj</b>	60	96	146	158	117	142	97	816
Gellerupparken	40	57	99	103	84	90	63	536
Toveshøj	20	39	47	55	33	52	34	280
<b>Hans Brogesparken</b>					3	7	8	18
Hans Brogesparken					3	7	8	18
<b>Herredsvang</b>	149	168	173	207	292	281	242	1512
Fjældevænget	43	42	48	77	72	87	71	440
Rydevænget	31	56	41	56	112	104	65	465
Rydevænget/ Fjældevænget	17	9	28	16	25	18	47	160
Sandkåsparken	11	12	22	14	21	15	15	110
Trillegården	47	49	34	44	62	57	44	337
<b>Holmstrup</b>	8	12	9	8	14	28	30	109
Holmstrup	8	12	9	8	14	28	30	109
<b>Langkærparken</b>	12	2	74	54	62	63	87	354
Langkærparken	12	2	74	54	62	63	87	354
<b>Lystruplund</b>	7	5	3	2	4			21
Lystruplund	7	5	3	2	4			21
<b>Præstevangen</b>				9	26	47	39	121
Præstevangen				9	26	47	39	121
<b>Rundhøj</b>			41	37	41			119
Rundhøj			17	17	15			49
Rundhøj Alle			4	3	6			13
Rundhøj I			11	7	8			26
Rundhøj II			9	10	12			31
<b>Skovgårdsparken</b>	14	31	19	28	46	42	35	215
Skovgårdsparken	14	31	19	28	46	42	35	215
<b>Søvangen</b>	3	16	26	38	28	48	32	191
Søvangen	3	16	26	38	28	48	32	191
<b>Trigeparken</b>	42	27	42	26	21	50	34	242
Trige Centervej	27	18	22	23	18	28	17	153
Trige Parkvej	15	9	20	3	3	22	17	89
<b>Vandtårnsområdet</b>	60	64	82	102	84	27	24	443
Illerupvej	9	13	20	21	15			78
Kalmargade	22	23	23	31	41	27	24	191
Lindholmparken	6	7	18	18	14			63
Reginehøj	23	21	21	32	14			111
<b>Vejlby Vest</b>							17	17
Vejlby Vest							17	17
<b>Veriparken</b>	15	19						34
Veri I	11	13						24
Veri II	4	6						10
<b>Viby C</b>					15	25	52	92
Ny Vestergårdsparken I					7	9	10	26
Ny Vestergårdsparken II					2	11	12	25
Ny Vestergårdsparken III					6	5	3	14
Vestergårdsparken							5	5
Vårkærparken							22	22
<b>Viby Syd</b>	47	67	65	77	92	123	99	570
Kjærslund	42	55	56	39	35	34	32	293
Rosenhøj			3	8	20	53	44	128
Søndervangen	5	12	6	30	37	36	23	149
<b>Vorrevangsområdet</b>	36	50	78	87	46			297
Illerupvej	11	10	17	12	10			60
Niels Ebbesens Gård	11	16	12	16	5			60
Nydamsparken	3	10	30	40	18			101
Vorrevangsparken	11	14	19	19	13			76
<b>Åbyhøjgård</b>	13	15	20	19	34	17	20	138
110 Åbyhøjgård	6	10	7	8	11	8	10	60
310 Åbyhøjgård	7	5	13	11	23	9	10	78
<b>I alt</b>	<b>545</b>	<b>659</b>	<b>871</b>	<b>969</b>	<b>1066</b>	<b>1060</b>	<b>1044</b>	<b>6214</b>

Tabel 7: Fleksible udlejninger 2014-2020 afdelingsopdelt.

## BILAG 3

### - METODISKE OVERVEJELSER, ANALYSEDESIGN OG DATAGRUNDLAG

Evalueringsens datagrundlag bygger samlet set på interviews, en spørgeskemaundersøgelse, data fra AARHUSbolig, Det Boligsociale Monitoreringssystem Bo-SocData<sup>11</sup>, Landsbyggefonden samt boligorganisationernes egne data indberettet til den almene styringsdialog.

Formålet med evalueringen er at identificere effekten af fleksibel udlejning. Vi måler effekten på beboersammensætningen via beboernes beskæftigelse og andelen, som modtager SU. Som nævnt i evalueringens indledende afsnit bygger designet i evalueringens hovedrapport på logikken fra Difference-in-Difference-designet. Dette design er både anerkendt og særdeles anvendt til at estimere effekter af forskellige ændringer skabt af begivenheder, lovændringer eller indsatser, hvor evaluator ikke er i kontrol over, hvilke enheder der bliver påvirket. Designet er derfor velegnet til at håndtere de metodiske problemer, som man typisk støder på, hvis man udelukkende benytter en før/efter-logik til at undersøge effekten af en given indsats.

Logikken bag Difference-in-Difference (DiD) efterligner et eksperimentelt undersøgelsesdesign ved at skabe og observere en kunstig og kontrafaktisk situation med henblik på at estimere en kausaleffekt. DiD benyttes typisk til at estimere effekten ved at sammenligne udvikling i outcomes over tid for en given population, der modtager en indsats (indsatsgruppe), og en population der ikke gør (kontrolgruppe). Appliceret på denne undersøgelse observerer og sammenligner vi udviklingen i outcomes for boligområder med fleksibel udlejning (de to indsatsgrupper) og boligområder, der ikke har haft fleksibel udlejning (kontrolgruppen), før og efter indførslen af indsatsen.

I tabel 8 er det angivet, hvilke boligområder, som har anvendt fleksibel udlejning, og indgår i evalueringens indsatsgrupper, samt hvilke boligområder, som ikke har anvendt fleksibel udlejning, og deraf er udvalgt til evalueringens kontrolgruppe. Som beskrevet i hovedrapporten opdeles de undersøgte boligområder i to indsatsgrupper baseret på, om boligområderne har fået indført udlejningsredskabet igennem Strategi for udlejningsredskaber 2013 eller 2018. Opsplitningen af områderne til to indsatsgrupper muliggør en stærkere isolering af indsatsen i hele undersøgelsesperioden, da en sammenblanding af boligområder, som ikke har fået indført indsatsen på samme tidspunkt, potentielt vil udvaske den årlige effekt, indtil fleksibel udlejning er implementeret i alle områderne i et tilstrækkeligt omfang.

Således observeres og sammenlignes den gennemsnitlige udvikling i beboersammensætningen i boligområderne, som indgår i de to indsatsgrupper med den gennemsnitlige udvikling i beboersammensætningen i boligområderne, som indgår i kontrolgruppen. Kontrolgruppen udgøres af sammenlignelige boligområder fra Kategoriseringsmodellen 2018, og udvælgelseslogikken er baseret på, at kontrolenhederne ikke på noget tidspunkt i undersøgelsesperioden har været underlagt udlejningsredskabet. Udviklingen i kontrolgruppens beboersammensætning benyttes hermed som proxy for udviklingen i indsatsgruppens beboersammensætning i fraværet af indsatsen, da det ikke er muligt at foretage en kontrafaktisk observation af, hvordan boligområderne i indsatsgruppen ville have udviklet sig, hvis ikke de havde anvendt fleksibel udlejning. Designets logik tillader derfor, at indsatsgrupper og kontrolgruppen ikke er fuldstændig identi-

<sup>11</sup> BoSocData er Aarhus Kommune og boligorganisationerne i BL's 5. kreds fælles monitoreringssystem.



ske. Men før at det er meningsfuldt at antage, at udviklingen i kontrolgruppen mht. beboersammensætningen udtrykker den kontrafaktiske udvikling for boligområderne i indsatsgrupperne, er det nødvendigt at undersøge, om indsatsgrupperne og kontrolgruppen i gennemsnit følger den samme udvikling før indsatsen. Det kaldes antagelsen om parallelle trends. Denne centrale antagelse i designet kan ikke decideret testes, men må vurderes. Hvis indsatsgrupperne og kontrolgruppen følger

samme udvikling i beboersammensætning inden indsatsområderne indførte fleksibel udlejning, siges der at være parallelle trends. Hvis man samtidig kan observere, at den parallelle trend ophører, når fleksibel udlejning indføres, er det en kraftig indikation af, at der er en effekt af fleksibel udlejning på beboersammensætning. I det følgende afsnit vurderes det, om denne antagelse synes opfyldt i tilstrækkelig grad.

Boligområder i indsatsgruppe 1	Boligområder i indsatsgruppe 2	Boligområder i kontrolgruppen
Elstedhøj	Bispehaven	Byagerparken/Egelundsparken
Frydenlund	Hans Brogesparken	Charlottehøj
Gellerupparken/Toveshøj	Præstevangen	Frederiksbjerg-Bo
Herredsvang	Vejlby Vest	Græsvangen/Søhøjen
Holmstrup	Vestergårdsparken	Håndværkerparken m.v.
Langkærparken		Klostervangen
Skovgårdsparken		Kridthøj
Søvangen		Langenæs/Kirkedammen
Trigeparken I+II		Møllevangen
Vandtårnsområdet		Neptunvej
Viby Syd		Riisvangen/Bygvangen
Åbyhøjgård		Rytterparken
		Saralystparken
		Skovhøj/Hasselengen/Hasselhøj
		Skådeparken m.v.
		Tousparken/ Henrik Hertz Vej/ Anker Jensens Vej
		Tranbjergparken
		Vejlby Vænge og Vejlby Toften m.fl.
		Viborggården
		Vistoftparken/Ranunkelvej/Højagerparken

Tabel 8: Boligområder Indsatsgrupperne og kontrolgruppen.

Note: Indsatsgruppe 1 udgøres af boligområder, der blev tildelt fleksibeludlejning i perioden 2013, mens indsatsgruppe 2 fik tildelt indsatsen med strategien fra 2018.

### a. Vurdering af antagelsen om parallelle trends

Det centrale i antagelsen om parallelle trends er ikke det absolutte niveau i andelen af beskæftigede og andelen af studerende, men om tendensen har været den samme. Det er derfor blot afgørende, at boligområderne i indsatsgruppen og boligområderne i kontrolgruppen har oplevet nogenlunde samme relative udvikling i beboersammensætning, f.eks. en stigning på ca. 2 procentpoint i perioden op til indførelsen af fleksibel udlejning. For indsatsgruppe 1 vurderes antagelsen ud

fra perioden 2009-2012, da fleksibel udlejning blev indført i 2013 for denne gruppe af områder. For indsatsgruppe 2 vurderes antagelsen ud fra perioden 2014-2017, da udlejningsredskabet først blev indført i 2018 disse områder. Derudover er kontrolgruppen udgjort af boligområder, hvor fleksibel udlejning ikke på noget tidspunkt har fundet anvendelse, da inklusion af områder, der har benyttet fleksibel udlejning i kontrolgruppen vil bryde med kontrolløkket og deraf forringe muligheden for at isolere effekten af det konkrete tiltag.

I tabel 9 og tabel 11 nedenfor ses bolig-områderne i henholdsvis indsatsgruppe 1 og indsatsgruppe 2 i sammenligning med kontrolgruppens udvikling mht. andelen

af studerende. I tabel 13 og tabel 15 ses de to indsatsgruppers udvikling i andelen af beskæftigede i sammenligning med kontrolgruppen.

	2009	2010	2011	2012	Overordnet tendens
<b>Indsatsgruppe 1</b>					
Elstedhøj, Lystrup	5,97%	6,27%	8,51%	9,27%	Positiv (3,30 procentpoint)
Frydenlund	11,68%	11,86%	12,36%	15,37%	Positiv (3,70 procentpoint)
Gellerupparken/Toveshøj	9,91%	11,65%	13,99%	15,44%	Positiv (5,53 procentpoint)
Herredsvang	17,03%	17,64%	18,85%	20,19%	Positiv (3,15 procentpoint)
Holmstrup	6,17%	7,60%	7,91%	8,15%	Positiv (1,97 procentpoint)
Langkærparken	6,03%	7,14%	7,86%	8,10%	Positiv (2,07 procentpoint)
Skovgårdsparken	16,80%	17,28%	17,95%	19,65%	Positiv (2,85 procentpoint)
Søvvangen	11,18%	11,10%	11,72%	10,07%	Negativ (-1,11 procentpoint)
Trigeparken I-II	8,46%	8,19%	9,58%	10,10%	Positiv (1,64 procentpoint)
Vandtårnsområdet	23,56%	23,75%	23,36%	24,43%	Positiv (0,87 procentpoint)
Viby Syd	12,38%	13,76%	15,18%	16,04%	Positiv (3,65 procentpoint)
Åbyhøjgård	10,77%	11,28%	14,71%	14,88%	Positiv (4,11 procentpoint)
<b>Gennemsnitlig udvikling</b>	<b>11,79%</b>	<b>12,77%</b>	<b>14,21%</b>	<b>15,39%</b>	<b>Positiv (3,60 procentpoint)</b>
<b>Kontrolgruppe</b>					
Byagerparken/Egelundsparken	6,72%	5,47%	5,79%	8,52%	Positiv (1,81 procentpoint)
Charlottehøj	15,90%	15,31%	14,70%	16,87%	Positiv (0,98 procentpoint)
Frederiksbjerg-Bo	10,84%	13,78%	15,47%	16,57%	Positiv (5,73 procentpoint)
Græsvangen/Søhøjen	16,76%	18,20%	17,51%	17,26%	Positiv (0,49 procentpoint)
Håndværkerparken m.v.	7,94%	8,27%	9,19%	10,02%	Positiv (2,09 procentpoint)
Klostervangen	10,20%	11,27%	10,00%	10,67%	Positiv (0,47 procentpoint)
Kridthøj	12,56%	12,72%	13,84%	15,03%	Positiv (2,47 procentpoint)
Langenæs/Kirkedammen	11,29%	12,07%	13,88%	14,99%	Positiv (3,69 procentpoint)
Møllevangen	24,97%	25,30%	25,14%	25,50%	Positiv (0,53 procentpoint)
Neptunvej	9,53%	10,61%	10,73%	11,58%	Positiv (2,05 procentpoint)
Riisvangen/Bygvangen	4,96%	5,54%	5,56%	6,29%	Positiv (1,33 procentpoint)
Rytterparken	16,30%	17,33%	15,74%	15,94%	Negativ (-1,16 procentpoint)
Saralystparken	5,08%	7,09%	8,79%	9,75%	Positiv (4,66 procentpoint)
Skovhøj/Hasselengen/Hasselhøj	9,83%	10,43%	11,08%	11,92%	Positiv (2,10 procentpoint)
Skådeparken m.v.	19,21%	18,83%	19,57%	19,02%	Negativ (-1,19 procentpoint)
Tousparken/Henrik Hertz Vej/Anker Jensens Vej	10,85%	9,73%	12,03%	11,15%	Positiv (0,30 procentpoint)
Tranbjergparken	3,22%	5,23%	6,06%	4,91%	Positiv (1,69 procentpoint)
Vejlby Vænge og Vejlbj Toften m.fl.	12,60%	12,98%	13,23%	14,39%	Positiv (1,79 procentpoint)
Viborggården	14,34%	16,62%	16,01%	16,56%	Positiv (2,22 procentpoint)
Vistoftparken/Ranunkelvej/Højagerparken	6,01%	5,76%	7,01%	7,80%	Positiv (1,79 procentpoint)
<b>Gennemsnitlig udvikling</b>	<b>13,29%</b>	<b>13,76%</b>	<b>14,20%</b>	<b>14,90%</b>	<b>Positiv (1,61 procentpoint)</b>

Tabel 9: Udvikling i andel studerende i indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen før indførelsen af fleksibel udlejning.

I tabel 9 fremgår det, at der med undtagelse af få områder, nemlig Søvvangen, Rytterparken og Skådeparken, har været en stigning i andelen af studerende i alle boligområderne i både indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen. Derudover fremgår det, at boligområderne i indsatsgruppe 1 gennemsnitlig har oplevet en stigning i andelen af studerende på 3,53 procentpoint fra 2009-2012. Boligområderne i kontrolgruppen har ligeledes oplevet en stigning i andelen af studerende på 1,61 procentpoint.

Det observeres derfor, at boligområderne i indsatsgruppe 1 i gennemsnit har oplevet en *lidt* større stigning i andelen af studerende forinden indførelsen af fleksibel udlejning end kontrolgruppen. Der er dog kun tale om en gennemsnitlig forskel mellem udviklingen for boligområderne i indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen på 1,92 procentpoint. Dette understøttes af tallene i nedenstående tabel 10, som viser ændringen i andelen af studerende mellem de enkelte år.

	2009	Ændring fra 2009-2010	Ændring fra 2010-2011	Ændring fra 2011-2012	Total ændring fra 2009-2012
Gennemsnit for indsatsgruppe 1	11,76%	+0,98 procentpoint	+1,44 procentpoint	+1,18 procentpoint	+3,60 procentpoint
Gennemsnit for kontrolgruppen	13,29%	+0,47 procentpoint	+0,44 procentpoint	+0,70 procentpoint	+1,61 procentpoint

Tabel 10: Årlig ændring i andel studerende for indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen før indførslen af fleksibel udlejning.

Som det fremgår af tabel 10, har andelen af studerende i boligområderne i indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen udviklet sig nogenlunde ens mellem årene 2009-2012. Overordnet betragter vi derfor den

*gennemsnitlige udvikling i boligområderne i kontrolgruppen som en udmærket indikator for, hvordan boligområderne i indsatsgruppe 1 ville have udviklet sig i den kontrafaktiske situation uden fleksibel udlejning.*

	2014	2015	2016	2017	Overordnet tendens
<b>Indsatsgruppe 2</b>					
Bispehaven	18,14%	17,41%	17,86%	17,88%	Negativ (-0,26 procentpoint)
Hans Broges Parken	6,23%	10,06%	9,51%	10,97%	Positiv (4,74 procentpoint)
Præstevangen	17,07%	15,70%	14,89%	13,60%	Negativ (-3,47 procentpoint)
Vejlby Vest	15,33%	15,41%	16,00%	14,63%	Negativ (-0,69 procentpoint)
Vestergårdsparken	11,14%	11,33%	11,58%	10,75%	Negativ (-0,39 procentpoint)
<b>Gennemsnitlig udvikling</b>	<b>16,05%</b>	<b>15,62%</b>	<b>15,73%</b>	<b>15,09%</b>	<b>Negativ (-0,96 procentpoint)</b>
<b>Kontrolgruppe</b>					
Byagerparken/Egelundsparken	9,30%	9,75%	8,32%	7,66%	Negativ (-1,65 procentpoint)
Charlottehøj	19,20%	17,79%	16,37%	14,86%	Negativ (-4,34 procentpoint)
Frederiksbjerg-Bo	16,35%	15,59%	14,64%	13,30%	Negativ (-3,05 procentpoint)
Græsvangen/Søhøjen	19,12%	21,33%	21,43%	20,94%	Positiv (1,82 procentpoint)
Håndværkerparken m.v.	9,98%	10,12%	10,26%	10,83%	Positiv (0,85 procentpoint)
Klostervangen	8,25%	10,34%	11,71%	9,59%	Positiv (1,34 procentpoint)
Kridthøj	13,90%	13,82%	12,09%	11,98%	Negativ (-1,92 procentpoint)
Langenæs/Kirkedammen	15,73%	14,44%	14,57%	13,00%	Negativ (-2,73 procentpoint)
Møllevangen	25,69%	24,18%	22,80%	21,48%	Negativ (-4,21 procentpoint)
Neptunvej	11,91%	12,74%	13,82%	10,50%	Negativ (-1,41 procentpoint)
Riisvangen/Bygvangen	5,35%	5,81%	7,02%	6,95%	Positiv (-1,61 procentpoint)
Rytterparken	18,39%	18,07%	16,93%	15,56%	Negativ (-2,83 procentpoint)
Saralystparken	10,89%	10,37%	9,80%	10,42%	Negativ (-0,47 procentpoint)
Skovhøj/Hasselengen/Hasselhøj	13,07%	13,69%	12,64%	11,95%	Negativ (-1,12 procentpoint)
Skådeparken m.v.	20,59%	20,12%	20,32%	20,65%	Positiv (0,05 procentpoint)
Tousparken/Henrik Hertz Vej/Anker Jensens Vej	13,52%	14,04%	13,83%	13,62%	Positiv (0,10 procentpoint)
Tranbjergparken	5,43%	5,29%	3,35%	1,92%	Negativ (-3,50 procentpoint)
Vejlby Vænge og Vejlby Toften m.fl.	14,42%	13,63%	13,04%	13,18%	Negativ (-1,24 procentpoint)
Viborggården	17,98%	16,48%	13,95%	14,23%	Negativ (-3,74 procentpoint)
Vistoftparken/Ranunkelvej/Højagerparken	9,87%	8,64%	9,77%	7,86%	Negativ (-2,02 procentpoint)
<b>Gennemsnitlig udvikling</b>	<b>15,72%</b>	<b>15,37%</b>	<b>14,81%</b>	<b>14,03%</b>	<b>Negativ (-1,68 procentpoint)</b>

Tabel 11: Udvikling i andel studerende i indsatsgruppe 2 og kontrolgruppen før indførslen af fleksibel udlejning.

I tabel 11 fremgår det, at der, med undtagelse af Hans Broges Parken, har været et fald i andelen af studerende i boligområderne i indsatsgruppe 2. Sammenlignende ser det mere blandet ud i kontrolgruppen, hvor 6 ud af 20 områder har en positiv udvikling, om end denne er meget lille. Overordnet fremgår det, at boligområderne i indsatsgruppe 2 har oplevet et fald i andelen af studerende på -0,96 procentpoint i perioden 2014-2017, mens boligområderne i kontrolgruppen har oplevet et

fald på -1,68 procentpoint i samme periode. Boligområderne i indsatsgruppe 2 har derfor i gennemsnit oplevet et lidt mindre fald i andelen af studerende forinden indførslen af fleksibel udlejning i sammenligning med kontrolgruppen. Der er dog kun tale om en gennemsnitlig forskel på -0,72 procentpoint, hvorfor det synes rimeligt at antage en parallel udvikling. Dette understøttes af tallene i nedenstående tabel 12, som viser ændringen i andelen af studerende mellem de enkelte år.

Som det fremgår af ovenstående tabel 12, har andelen af studerende i boligområderne i indsatsgruppe 2 og kontrolgruppen udviklet sig nogenlunde ens mellem årene 2014-2017 bortset fra 2015-2016, hvor der gennemsnitlig observeres en lille stigning for områderne i indsatsgruppe 2. Overord-

net betragter vi derfor den gennemsnitlige udvikling i boligområderne i kontrolgruppen som en acceptabel indikator for, hvordan boligområderne i indsatsgruppe 2 ville have udviklet sig i den kontrafaktiske situation uden fleksibel udlejning.

	2014	Ændring fra 2014-2015	Ændring fra 2015-2016	Ændring fra 2016-2017	Total ændring fra 2014-2017
Gennemsnit for indsatsgruppe 2	16,05%	-0,43 procentpoint	+0,11 procentpoint	-0,64 procentpoint	-0,96 procentpoint
Gennemsnit for kontrolgruppen	15,72%	-0,35 procentpoint	-0,56 procentpoint	-0,77 procentpoint	-1,68 procentpoint

Tabel 12: Årlig ændring i andel studerende for indsatsgruppe 2 og kontrolgruppen før indførelsen af fleksibel udlejning.

Som det observeres i tabel 13, er andelen af beskæftigede i både indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen faldende i perioden 2009-2012. Konkret observeres der et fald på -3,96 procentpoint for indsatsgruppe 1, mens faldet i kontrolgruppen opgøres til -4,49 procentpoint. Boligområderne i indsatsgruppe 1 falder altså en anelse min-

dre end kontrolgruppen hvad angår andel beskæftigede, men da der kun er tale om en lille forskel på -0,53 procentpoint, synes det rimeligt at antage, at den observerede udvikling er et udtryk for en parallel udvikling. Dette understøttes videre af den årlige udvikling som vises i tabel 14.

	2009	2010	2011	2012	Overordnet tendens
<b>Indsatsgruppe 1</b>					
Elstedhøj	38,78%	37,01%	35,11%	32,00%	Negativ (-6,77 procentpoint)
Frydenlund	31,47%	30,60%	29,53%	28,40%	Negativ (-3,07 procentpoint)
Gellerupparken/Toveshøj	22,58%	20,57%	19,84%	19,33%	Negativ (-3,25 procentpoint)
Herredsvang	32,09%	30,92%	29,82%	29,03%	Negativ (-3,07 procentpoint)
Holmstrup	32,53%	31,68%	31,06%	30,99%	Negativ (-1,54 procentpoint)
Langkærparken	40,56%	36,67%	36,38%	34,56%	Negativ (-6,00 procentpoint)
Skovgårdsparken	31,39%	29,57%	27,31%	25,82%	Negativ (-5,58 procentpoint)
Søvangen	39,42%	41,19%	39,11%	37,69%	Negativ (-1,72 procentpoint)
Trigeparken I+II	34,31%	32,03%	32,04%	31,74%	Negativ (-2,57 procentpoint)
Vandtårnsområdet	34,86%	35,18%	33,04%	29,46%	Negativ (-5,40 procentpoint)
Viby Syd	34,98%	32,76%	31,42%	30,80%	Negativ (-4,18 procentpoint)
Åbyhøjgård	33,11%	31,09%	29,78%	28,05%	Negativ (-5,06 procentpoint)
<b>Gennemsnitlig udvikling</b>	<b>31,29%</b>	<b>29,54%</b>	<b>28,42%</b>	<b>27,44%</b>	<b>Negativ (-3,85 procentpoint)</b>
<b>Kontrolgruppe</b>					
Byagerparken/Egelundsparken	47,66%	45,93%	43,94%	42,00%	Negativ (-5,67 procentpoint)
Charlottehøj	39,91%	38,87%	37,92%	36,13%	Negativ (-3,78 procentpoint)
Frederiksbjerg-Bo	48,43%	44,05%	41,60%	40,95%	Negativ (-7,48 procentpoint)
Græsvangen/Søhøjen	41,90%	39,20%	38,41%	39,00%	Negativ (-2,90 procentpoint)
Håndværkerparken m.v.	44,30%	40,61%	38,43%	38,08%	Negativ (-6,22 procentpoint)
Klostervangen	35,61%	31,87%	31,05%	31,75%	Negativ (-3,86 procentpoint)
Kridthøj	40,17%	37,82%	37,65%	35,68%	Negativ (-4,49 procentpoint)
Langenæs/Kirkedammen	40,75%	37,68%	36,41%	34,76%	Negativ (-5,99 procentpoint)
Møllevangen	35,25%	33,65%	33,04%	32,17%	Negativ (-3,08 procentpoint)
Neptunvej	43,59%	40,59%	39,06%	44,49%	Positiv (0,91 procentpoint)
Riisvangen/Bygvangen	56,04%	54,15%	52,47%	50,17%	Negativ (-5,87 procentpoint)
Rytterparken	38,84%	37,51%	37,70%	36,05%	Negativ (-2,78 procentpoint)
Saralystparken	43,73%	42,95%	40,33%	37,49%	Negativ (-6,24 procentpoint)
Skovhøj/Hasselengen/Hasselhøj	46,42%	44,62%	43,69%	43,55%	Negativ (-2,86 procentpoint)

Skådeparken m.v.	38,56%	36,53%	33,28%	33,44%	Negativ (-5,12 procentpoint)
Tousparken/Henrik Hertz Vej/Anker Jensens Vej	43,79%	41,49%	38,14%	37,96%	Negativ (-5,83 procentpoint)
Tranbjergparken	35,76%	32,25%	33,12%	34,38%	Negativ (-1,38 procentpoint)
Vejlby Vænge og Vejlby Toften m.fl.	47,29%	44,36%	42,95%	42,82%	Negativ (-4,47 procentpoint)
Viborggården	39,87%	35,66%	36,27%	35,24%	Negativ (-4,63 procentpoint)
Vistoftparken/Ranunkelvej/Højagerparken	46,13%	44,99%	42,83%	41,47%	Negativ (-4,66 procentpoint)
<b>Gennemsnitlig udvikling</b>	<b>41,91%</b>	<b>39,49%</b>	<b>38,11%</b>	<b>37,42%</b>	<b>Negativ (-4,49 procentpoint)</b>

Tabel 13: Udvikling i andel beskæftigede i indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen før indførslen af fleksibel udlejning.

	2009	Ændring fra 2009-2010	Ændring fra 2010-2011	Ændring fra 2011-2012	Total ændring fra 2009-2012
Gennemsnit for indsatsgruppe 1	31,58%	-1,75 procentpoint	-1,11 procentpoint	-0,98 procentpoint	-3,85 procentpoint
Gennemsnit for kontrolgruppen	41,91%	-2,42 procentpoint	-1,38 procentpoint	-0,69 procentpoint	-4,49 procentpoint

Tabel 14: Årlig ændring i andel beskæftigede for indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen før indførslen af fleksibel udlejning.

Som det fremgår af ovenstående tabel 14, har andelen af beskæftigede i boligområderne i indsatsgruppe 1 og kontrolgruppen udviklet sig ens mellem årene 2009-2012. *Overordnet betragter vi derfor den gennemsnitlige udvikling i boligområderne i kontrolgruppen som en særdeles god indikator for, hvordan boligområderne i indsatsgruppe 1 ville have udviklet sig i den kontrafaktiske situation uden fleksibel udlejning.*

I tabel 15 fremgår det, at der med undtagelse af Hans Broges Parken har været en stigning i andelen af beskæftigede i alle boligområderne i indsatsgruppe 2. Det betyder, at vi samlet set ser en stigning på +2,39 procentpoint i perioden 2014-2017 for hele indsatsgruppe 2. Sammenlignen-

de ser det mere blandet ud i kontrolgruppen, hvor halvdelen af områderne har en negativ udvikling. Overordnet ser vi dog en stigning i kontrolgruppen på +0,46 procentpoint. Boligområderne i indsatsgruppe 2 har derfor i gennemsnit oplevet en lidt større stigning i andelen af beskæftigede forinden indførslen af fleksibel i sammenligning med kontrolgruppen. Der er dog kun tale om en gennemsnitlig forskel på 1,93 procentpoint, hvorfor det synes rimeligt at antage parallel udvikling. Yderligere undersøgelse af udviklingen i andel af beskæftigede i indsatsgruppe 2 og kontrolgruppen vises i nedenstående tabel 16, der angiver ændringen mellem de enkelte år.

	2014	2015	2016	2017	Overordnet tendens
<b>Indsatsgruppe 2</b>					
Bispehaven	22,37%	23,74%	23,33%	24,43%	Positiv (2,06 procentpoint)
Hans Brogesparken	43,31%	43,63%	42,70%	41,53%	Negativ (-1,78 procentpoint)
Præstevangen	34,01%	35,63%	36,05%	38,94%	Positiv (4,93 procentpoint)
Vejlby Vest	33,26%	34,90%	35,37%	34,81%	Positiv (1,55 procentpoint)
Vestergårdsparken	34,10%	35,58%	33,41%	34,77%	Positiv (0,67 procentpoint)
<b>Gennemsnitlig udvikling</b>	<b>29,42%</b>	<b>30,85%</b>	<b>30,61%</b>	<b>31,81%</b>	<b>Positiv (2,39 procentpoint)</b>
<b>Kontrolgruppe</b>					
Byagerparken/Egelundsparken	42,66%	38,62%	36,67%	38,20%	Negativ (-4,46 procentpoint)
Charlottehøj	34,73%	34,87%	36,65%	38,00%	Positiv (3,27 procentpoint)
Frederiksbjerg-Bo	40,29%	41,18%	41,70%	42,39%	Positiv (2,10 procentpoint)
Græsvangen/Søhøjen	37,27%	34,69%	33,47%	33,54%	Negativ (-3,73 procentpoint)
Håndværkerparken m.v.	38,47%	37,61%	36,05%	35,74%	Negativ (-2,73 procentpoint)
Klostervangen	32,97%	30,54%	30,40%	31,50%	Negativ (-1,46 procentpoint)
Kridthøj	37,31%	36,19%	36,30%	36,05%	Negativ (-1,26 procentpoint)
Langenæs/Kirkedammen	34,37%	34,71%	33,90%	37,12%	Positiv (2,75 procentpoint)
Møllevangen	34,60%	34,34%	34,66%	36,23%	Positiv (1,63 procentpoint)
Neptunvej	40,69%	41,36%	38,06%	39,38%	Negativ (-1,32 procentpoint)
Riisvangen/Bygvangen	52,05%	54,72%	54,25%	52,36%	Positiv (0,31 procentpoint)
Rytterparken	34,83%	35,98%	37,26%	40,50%	Positiv (5,67 procentpoint)
Saralystparken	38,32%	38,66%	38,49%	37,54%	Negativ (-0,78 procentpoint)
Skovhøj/Hasselengen/Hasselhøj	40,61%	39,47%	40,90%	40,13%	Negativ (-0,48 procentpoint)
Skådeparken m.v.	33,63%	34,95%	33,59%	32,80%	Negativ (-0,82 procentpoint)
Tousparken/Henrik Hertz Vej/Anker Jensens Vej	36,62%	37,23%	38,04%	37,54%	Positiv (0,92 procentpoint)
Tranbjergparken	33,58%	32,79%	33,85%	34,10%	Positiv (0,52 procentpoint)
Vejlby Vænge og Vejlby Toften m.fl.	42,86%	41,63%	40,95%	40,18%	Negativ (-2,69 procentpoint)
Viborggården	34,82%	33,99%	35,04%	38,36%	Positiv (3,54 procentpoint)
Vistoftparken/Ranunkelvej/Højagerparken	40,09%	39,13%	40,91%	43,28%	Positiv (3,19 procentpoint)
<b>Gennemsnitlig udvikling</b>	<b>37,28%</b>	<b>36,99%</b>	<b>36,97%</b>	<b>37,74%</b>	<b>Positiv (0,46 procentpoint)</b>

Tabel 15: Årlig ændring i andel beskæftigede for indsatsgruppe 2 og kontrolgruppen før indførelsen af fleksibel udlejning.

	2014	Ændring fra 2014-2015	Ændring fra 2015-2016	Ændring fra 2016-2017	Total ændring fra 2014-2017
Gennemsnit for indsatsgruppe 2	31,58%	+1,42 procentpoint	-0,23 procentpoint	+1,20 procentpoint	+2,39 procentpoint
Gennemsnit for kontrolgruppen	41,91%	-0,29 procentpoint	-0,02 procentpoint	+0,77 procentpoint	+0,46 procentpoint

Tabel 16: Årlig ændring i andel beskæftigede for indsatsgruppe 2 og kontrolgruppen før indførelsen af fleksibel udlejning.

Som det fremgår af ovenstående tabel 16, har andelen af beskæftigede i boligområderne i indsatsgruppe 2 og kontrolgruppen udviklet sig nogenlunde ens mellem årene 2014-2017 bortset fra 2014-2015, hvor der gennemsnitlig observeres et lille fald i kontrolgruppen, mens andelen stiger i indsatsgruppe 2. *Overordnet betragter vi derfor den gennemsnitlige udvikling i boligområderne i kontrolgruppen som en acceptabel indikator for, hvordan boligområderne i indsatsgruppe 2 ville have udviklet sig i den kontrafaktiske situation uden fleksibel udlejning.*

Samlet set vurderer vi, at udviklingen i boligområderne i kontrolgruppen kan benyttes som den kontrafaktiske situationen for boligområderne i de to indsatsgrupper mht. den samlede beboersammensætning. Med afsæt i designets logik kan vi derfor benytte kontrolgruppens udvikling efter indførelsen af udlejningsredskabets til at estimere, hvordan indsatsgruppen ville have udviklet sig i fraværet af indsatsen.

## b. Det kvantitative datagrundlag

Evalueringen trækker i sin helhed på en række forskellige indikatorer og datakilder for at komme rundt om omfanget af fleksibel udlejning, fleksibel udlejnings effekt på beboersammensætningen og boperioden for de tilflyttere, der kommer ind via udlejningskriterierne.

Til at måle i hvor høj grad fortrinskriterierne fra fleksibel udlejning har fundet anvendelse samt til måling af boperioden, benytter vi udtrækket *Fortrinsstatistik* fra EBolig, hvor boligforeningernes udlejninger med fortrinskriterier er samlet.

Data er kvalitetssikret ved for 2014-2016 at anvende historiske data fra evalueringen i 2017, hvor data manuelt blev rensset for en række fejlindtastninger. Disse er suppleret med data fra 2017- 2020. I kvalitetssikringen af disse data er ca. 87 udlejninger med indflytningsdato efter udflytningsdato (7), eller samme dag (ca. 80), sorteret fra, et antal tilfælde, hvor boligsøgende har fået nyt internetnummer er rettet til, tvivlstilfælde er drøftet med de pågældende boligorganisationer og stikprøver af data er genberegnet af boligorganisationerne selv med udgangspunkt i egne data. Disse to datasæt er samlet og flettet med opdaterede fraflytningsdata for de historiske data.

Til at måle effekten af fleksibel udlejning på beboersammensætningen benyttes socioøkonomiske data fra BoSocData, boligorganisationerne i BL's 5. kreds og Aarhus Kommunes fælles monitoreringssystem. I udvælgelsen af disse indikatorer er der lagt vægt på, at de så vidt muligt skal afspejle den effekt, fortrinskriterierne forventes at have på udviklingen i beboersammensætningen. Følgende indikator er valgt til at måle udviklingen i andelen af beskæftigede i boligområderne:

1. Andel 18-64-årige som er selvforsørgede med virksomhedstilknytning.

Denne indikator menes at afspejle den udvikling, der forventes i andelen af beboere i beskæftigelse. Da den alene viser de beboere, som er i lønnet beskæftigelse og har en virksomhedstilknytning, er der tale om et konservativt mål for effekten, da fx selvstændige også i vidt omfang kan gøre brug af fortrinskriteriet, men ikke tæller med. Dette dilemma er drøftet i arbejdsgruppen omkring evalueringen, og det blev besluttet at holde fast i dette mål for at sikre, at resultaterne af effektevalueringen er sammenlignelige med resultaterne fra effektevalueringen i 2017. Det blev dog besluttet at supplere med en subanalyse med udgangspunkt i en tilpasset beskæftigelsesindikator, som skal forsøge at inkludere andre grupper, som også kan gøre brug af beskæftigelseskriteriet, men ikke er inkluderet i dette snævre mål. Subanalysen kan læses i *Bilag 4 – Supplerende analyser afsnit b. Beskæftigelse – tilpasset operationalisering*.

Andelen af studerende i boligområderne følges gennem indikatoren:

2. Andel 18-64-årige som går på en uddannelse, hvor de modtager SU.

Indikatoren skal bruges til at vise, om brugen af fortrinskriteriet for studerende har medført en øget andel studerende i de områder, som anvender fleksibel udlejning. Denne indikator bør afspejle den udvikling, der forventes i andelen af beboere under videregående uddannelse. Dette er ligeledes i forlængelse af effektevalueringen i 2017.



### c. Det kvalitative datagrundlag

I dette afsnit præsenteres datagrundlaget for de analyser, der omhandler den kvalitative vurdering af brugen og effekten af fleksibel, administrationen af fleksibel udlejning og samarbejdet omkring udlejningsaftaler i regi af det Fælles Udlejningsforum. Datagrundlaget for disse analyser bygger på interviews og en spørgeskemaundersøgelse og vil blive nærmere beskrevet nedenfor.

Der er gennemført interviews med udlejningsansvarlige/udlejningsmedarbejdere i alle boligorganisationer, der har fleksibel udlejning samt de kommunale repræsentanter i Det Fælles Udlejningsforum. Interviewene med de kommunale repræsentanter i Det Fælles Udlejningsforum omhandler udlejningssamarbejdet, mens interviewene med de udlejningsansvarlige i boligorganisationerne omhandler deres erfaringer med anvendelsen af fleksibel udlejning, herunder deres oplevelse af brugen og effekten af redskabet, administrationen af fleksibel udlejning og samarbejdet omkring udlejningsredskabet.

Der er således afholdt interviews med følgende boligorganisationer: ALBOA, AlmenBo, Arbejdernes Andels Boligforening, AL2bolig, Boligforeningen Ringgården,

Brabrand Boligforening, Boligkontoret Århus, Østjysk Bolig og Århus Omegn. Der er ligeledes afholdt interviews med Borgmesterens Afdeling og Magistraten for Sociale Forhold og Beskæftigelse. I alt er der gennemført 12 interviews, idet der for en boligorganisations vedkommende er afholdt to interviews med to forskellige medarbejdere, hvor det ene interview omhandlede den administrative praksis, og det andet interview omhandlede udlejningssamarbejdet i regi af Det Fælles Udlejningsforum.

Udover interviews er der udsendt en survey til de udlejningsansvarlige i de boligorganisationer, der har fleksibel udlejning samt de kommunale repræsentanter i Det Fælles Udlejningsforum. Surveyen omhandler primært Det Fælles Udlejningsforum og dets opgaver, men der er også enkelte spørgsmål omkring brugen og effekten af fleksibel udlejning. Spørgsmålene om, hvorvidt forummet er lykkedes med de opgaver, det er nedsat til at løse, er kun stillet til medlemmer af Det Fælles Udlejningsforum, mens de øvrige spørgsmål er stillet til såvel medlemmer af forummet som udlejningsansvarlige i de boligorganisationer, der ikke er medlem af forummet.

## BILAG 4

### - SUPPLERENDE ANALYSER TIL HOVEDRAPPORTEN

#### a. Boperiode for tilflyttere via fleksibel udlejning

Som beskrevet i afsnit 5.3 *Faktorer der påvirker udlejningsaftalernes effekt*, er boperioden for de tilflyttere, der kommer ind via fleksibel udlejning, medbestemmende for, hvor stor effekt fleksibel udlejning har på beboersammensætningen. Jo længere de bliver boende, jo mere akkumulerer de over tid. Det data, der er tilgængeligt for denne analyse, kommer fra boligorganisationernes system Ebolig og tæller alene, hvor længe de tilflyttede via fleksibel udlejning bliver boende i det pågældende

lejemål. Selvom beboeren måtte fraflytte til fordel for et andet lejemål i afdelingen eller boligområdet, vil det dermed tælle som en fraflytning. Det betyder, at nedenstående boperioder er mindstemål for boperioden. I tabel 17 nedenfor rapporteres på de områder, der i perioden 2014-2019 har haft mere end 100 fleksible udlejninger. Indflytninger i 2020 tælles ikke med, da de ved dataperiodens udgang ikke vil have haft mulighed for at have boet i området i et helt kalenderår.

	0 år	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år	6 år
Alle områder	90%	71%	57%	44%	37%	35%	31%
N=	5170	5170	4110	3044	2075	1204	545
Herredsvang	92%	71%	55%	43%	37%	34%	32%
N=	1270	1270	989	697	490	317	149
Gellerup/ Toveshøj	77%	55%	39%	28%	24%	22%	17%
N=	719	719	577	460	302	156	60
Frydenlund	96%	80%	64%	52%	43%	35%	38%
N=	479	479	443	367	256	165	79
Viby Syd	93%	76%	60%	48%	40%	37%	30%
N=	471	471	348	256	179	114	47
Vandtårnsområdet	94%	76%	61%	46%	38%	34%	22%
N=	419	419	392	308	206	124	60
Vorrevangsområdet	94%	74%	60%	47%	36%	36%	31%
N=	297	297	297	251	164	86	36
Langkærparken	92%	75%	49%	51%	43%	57%	42%
N=	267	267	204	142	88	14	12
Trigeparken	83%	60%	44%	34%	29%	33%	40%
N=	208	208	158	137	111	69	42
Skovgårdsparken	92%	78%	67%	64%	58%	60%	43%
N=	180	180	138	92	64	45	14
Søvangen	90%	75%	66%	48%	51%	58%	0%
N=	159	159	111	83	45	19	3
Bispehaven	87%	70%	64%				
N=	119	119	42				
Rundhøj	93%	74%	61%	50%	32%		
N=	119	119	119	78	41		
Åbyhøjgård	97%	77%	65%	55%	46%	46%	46%
N=	118	118	101	67	48	28	13

Tabel 17: Boperiode for udlejninger via fleksibel udlejning, områdeopdelt.

Procentsatserne i tabellen angiver, hvor stor en andel af de indflyttede husstande, der er kommet ind via fleksibel udlejning, der fortsat er boende i lejemålet efter x antal år. N i rækken under procentsatsen angiver, hvor mange udlejninger denne procentsats udregnes på baggrund af. Altså hvor mange, der har haft mulighed for at bo det konkrete antal år på baggrund af, hvornår de er flyttet ind.

For mange af områderne går tabellen op til seks år. Det er de områder, der allerede havde udlejninger via fleksibel udlejning i 2014, og hvor en andel af disse husstande dermed stadig var boende i det samme lejemål efter seks år i 2020. For alle områderne tilsammen har 545 husstande haft den mulighed, heraf boede 31% således stadig i lejemålet efter seks år.

Enkelte steder i tabellen ses det, at andelen bliver højere fx fra 4 til 5 år (i Langkærparken stiger den fra 43% til 57%), det skyldes, at andelen ikke beregnes på det samme grundlag (N), men netop at N falder år for år.

Tilsvarende har nogle af boligområderne først fået fleksibel udlejning senere, eksempelvis Bispehaven som fik fleksibel udlejning i 2018. Her har de indflyttede endnu kun haft mulighed for at bo i to år. Flere af de områder, der ikke er med i denne tabel, er områder, som sent har fået fleksibel udlejning. De fleste af disse har endnu ikke haft så mange udlejninger via udlejningsredskabet, at det er meningsfuldt at beregne deres boperioder. Dette gør sig eksempelvis gældende for Viby Syd og Vejlbj Vest.

Som det fremgår af tabellen, er der betydelige forskelle på flyttemønstret fra område til område. Efter et år bor 80% af de tilflyttede husstande via fleksibel udlejning eksempelvis stadig i lejemålet i Frydenlund, mens det er blot 55% i Gellerup/Toveshøj. Med forbehold for at fraflytte-

re kan flytte til et andet lejemål i samme afdeling eller område, er der på baggrund af boperiodedata grund til at forvente, at nogle områder har en lavere effekt af fleksibel udlejning end de kunne have. På den baggrund er der et potentiale for at styrke effekten af redskabet gennem fastholdelse af tilflyttere via fleksibel udlejning.

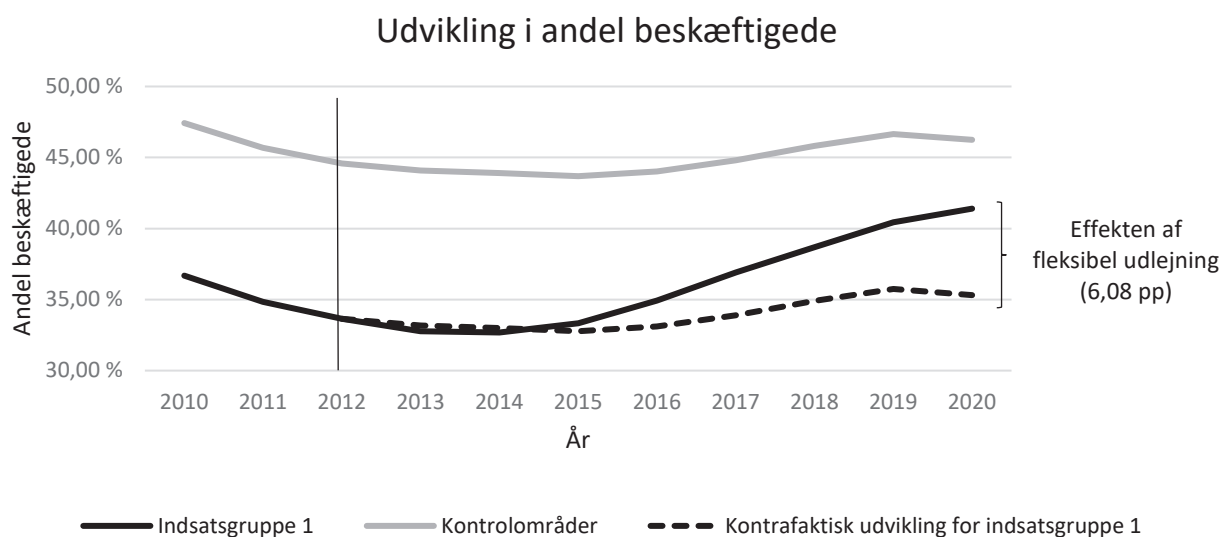
## **b. Beskæftigelse – tilpasset operationalisering**

Administrationsgrundlaget udspecificerer prioriteringen af fortrinskriterierne. Således prioriteres 'Personer i arbejde', dvs. ansøgere der har fast tilknytning til arbejdsmarkedet på ansøgningstidspunktet. Ansøgere kan altså opnå beskæftigelsesfortrinnet ikke alene, hvis de er i lønnet beskæftigelse, men også hvis de er i fleksjob, på arbejdsgiverbetalt sygedagpenge eller barseldagpenge og lignende. Det betyder, at vi i denne evaluering hovedanalyse har benyttet den mest snævre operationalisering af 'Personer i arbejde', målt som 'selvforsørgende med virksomhedstilknytning'. Med dette operationelle valg finder effektevalueringen reelt det mest konservative estimat af effekten af udlejningsredskabet og har derfor potentielt underestimeret den reelle effekt af fleksibel udlejning på beboersammensætningen. I arbejdsgruppen omkring evalueringen er det ønsket, at hovedanalysen suppleres med en analyse med en tilpasset operationalisering. Derfor foretages i det følgende en supplerende analyse, som inddrager flere ydelses-/beskæftigelses kategorier fra arbejdsmarkedsdata. Dette er et forsøg på en tilnærmelse til den administrative praksis vedrørende fortrinskriteriet 'Personer i arbejde', og dermed at besvare spørgsmålet om, hvorvidt den operationalisering, der anvendes i rapporten, er den mest hensigtsmæssige.

For at tilnærme os den administrative praksis er alle parter i Det Fælles Udlejningsforum inddraget i operationaliserin-

gen af beskæftigelsesmålet til nedenstående analyser med udgangspunkt i deres kendskab til den daglige praksis omkring vurderingen af, om ansøgere til boliger i afdelinger med fleksibel udlejning, lever op til kriterierne for at være i beskæftigelse. Deres input har tilsammen betydet en operationalisering af beskæftigelseskriteriet 'Personer i arbejde' som indeholder følgende kategorier fra BoSoc: Selvforsørgende med virksomhedstilknytning, personer i fleksjob, personer på barselsdagpenge, sygedagpenge under 8 uger og sygedagpenge over 8 uger. Effekten af fleksibel udlejning vil, på samme måde som i evalueringens hovedanalyse, blive beregnet med udgangspunkt i det såkaldte "difference in difference"-design (DiD). For nærmere uddybning herom, se *Bilag 3 - Metodiske overvejelser, analysedesign og datagrundlag*.

Figur 17 og figur 18 viser udviklingen i andelen af beboere i det tilpassede beskæftigelsesmål i henholdsvis *indsatsgruppe 1* og *indsatsgruppe 2*. Den sorte kurve angiver udviklingen for hver af de to indsatsgrupper, mens den grå kurve viser udviklingen i kontrolgruppe i samme periode. Den stiplede linje angiver den kontrafaktiske udvikling, som benyttes til at estimere den konkrete effekt af udlejningsredskabet. På lige fod med effektvurderingen i hovedrapporten undersøges effekten for *indsatsgruppe 1* i perioden 2013-2020, mens effekten på *indsatsgruppe 2* undersøges i perioden 2018-2020. For nærmere uddybning omkring opdelingen i indsatsgrupper og undersøgelsesperiode se afsnit 5.2 i hovedrapporten.

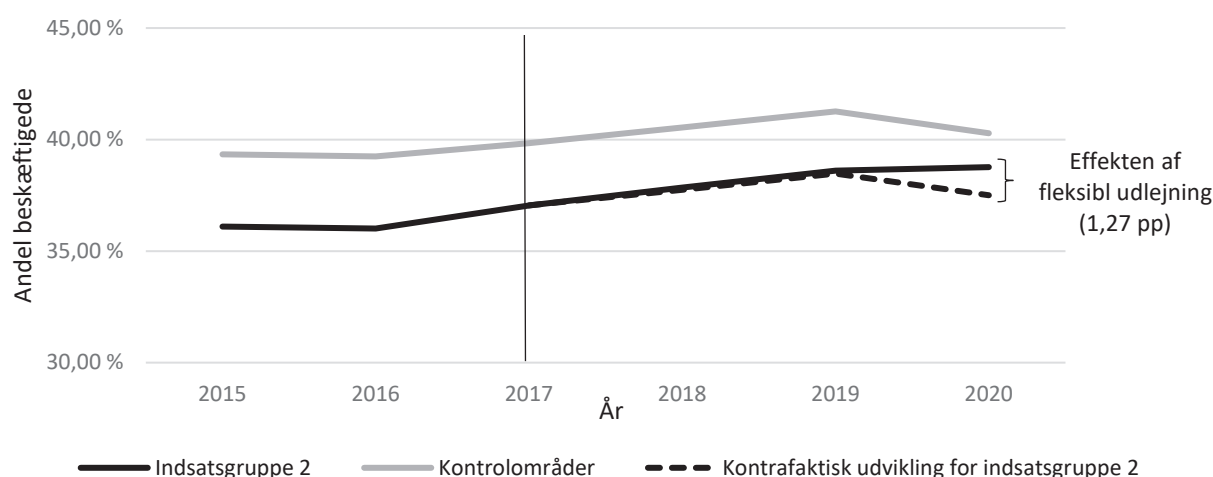


Figur 17: Udviklingen i andel beskæftigede med bred operationalisering for indsatsgruppe 1, 2010-2020. Kilde BoSocData.

Udviklingen i figur 17 viser, at fleksibel udlejning har markante effekter på andelen af beskæftigede i boligområderne i indsatsgruppe 1 med den tilpassede operationalisering af 'Personer i arbejde'. På samme måde som i hovedanalysen synes effekten først rigtig at slå igennem efter 2015. Det interessante er dog, at selv med den brede og inkluderende operationalisering af beskæftigelsesmålet estimeres stort set den samme effekt af fleksibel udlejning på andelen af beskæftigede i indsatsgruppe

1 som med den snævre og konservative operationalisering. Som det fremgår af nedenstående tabel 18, er differencen i effektmålet mellem de to operationaliseringer på -0,11 procentpoint, hvorfor der reelt ikke observeres en substantiel forskel. På baggrund af resultaterne for indsatsgruppe 1 synes det derfor umiddelbart rimeligt at vurdere, at det snævre og konservative beskæftigelsesmål er en målingsvalid operationalisering for indsatsgruppe 1.

## Udvikling i andel beskæftigede



Figur 18: Udviklingen i andel beskæftigede m. bred operationalisering for indsatsgruppe 2, 2015-2020. Kilde BoSocData.

Med afsæt i figur 18 observeres det, at der ligeledes stadig er en effekt for indsatsgruppe 2 med den tilpassede operationalisering. Som det fremgår af tabel 18, er differencen i effektmålet mellem den brede og snævre operationalisering på +0,95 procentpoint, hvilket umiddelbart, med den absolutte effektstørrelse in mente, kan vurderes som en substantiel forskel. Med udgangspunkt i det analytiske fund for indsatsgruppe 1, hvor effekten af udlejningsredskabet først tager til 3-4 år inde i indsatsen for begge operationaliseringer, synes en effektstørrelse på 1,27 procentpoint for indsatsgruppe 2 allerede to år inde i indsatsen overraskende. Det kan altså tyde på, at den brede operationalisering potentielt overestimerer effekten for indsatsgruppe 2.

Overordnet set indikerer resultaterne af de supplerende analyser, at den snævre og konservative operationalisering kan karakteriseres som målingsvalid i forhold til at estimere effekten af fleksibel udlejning på boligområdernes beboersammensætning. Som påvist i ovenstående finder vi ikke nogen kvalitativ forskel på de to forskellige effektmål for indsatsgruppe 1, mens de analytiske fund viser, at den brede operationalisering medfører, at der estimeres en større effekt for indsatsgruppe 2. De supplerende analyser giver derfor ikke anledning til at betvivle den konservative operationaliserings validitet og hensigtsmæssighed i forhold til at estimere den konkrete effekt af udlejningsredskabet. Derudover indikerer resultaterne ligeledes, at hovedrapportens analyser ikke er drevet af den specifikke operationalisering, da både retningen på effekterne og effektstørrelserne er nogenlunde identiske.

	Bred operationalisering	Snævre operationalisering	Difference
<b>Indsatsgruppe 1</b>	6,08 procentpoint	6,19 procentpoint	-0,11 procentpoint
<b>Indsatsgruppe 2</b>	1,27 procentpoint	0,32 procentpoint	+0,95 procentpoint

Tabel 18: Sammenligning af effektmål for bred og snævre operationalisering. Kilde: BoSocData. Note: Den brede operationalisering inkluderer følgende beskæftigelses kategorier: 'Selvforsørgende med virksomhedstilknytning', 'fleksjob', 'barselsdagpenge', 'sygedagpenge under 8 uger' og 'sygedagpenge under 8 uger'. Den snævre operationalisering inkluderer følgende beskæftigelses kategorier: 'Selvforsørgende med virksomhedstilknytning'.





**DET BOLIGSOCIALE  
FÆLLESSEKRETARIAT**

Mariane Thomsens Gade 2F  
8000 Aarhus

**TEKNIK OG MILJØ**  
Aarhus Kommune



Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand