

# REGULATIV OM TILSKUD TIL BOLIGSOCIAL INDSATS I UDSATTE ALMENE BOLIGAFDELINGER



LANDSBYGGEFONDEN



# REGULATIV OM TILSKUD TIL BOLIGSOCIAL INDSATS I UDSATTE ALMENE BOLIGAFDELINGER

I MEDFØR AF **LOV OM ALMENE BOLIGER M.V. § 95** HAR BESTYRELSEN FOR LANDS-BYGGEFONDEN MED GODKENDELSE FRA MINISTEREN FOR BY, BOLIG OG LANDDI-STRIKTER FASTSAT FØLGENDE REGLER OM STØTTE EFTER LOVENS **§ 91 A.**

**§ 1** Regulativet omfatter almene bolig-organisationers boligafdelinger.

**Stk. 2.** Regulativet finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution og almene ældreboliger ejet af en selvejende institu-tion, en kommune eller en region.

## Hovedbetingelser for tilskud

**§ 2** Landsbyggefonden kan yde støtte i form af tilsagn om tilskud til en **boligsocial indsats** samt til lokal koor-dinering og evaluering i områder med udsatte almene boligafdelinger, hvor der på baggrund af en samlet vurdering af den enkelte afdelings forhold er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, utryghed, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Støtte kan yderligere gives i form af tilsagn om løbende tilskud til nedsæt-telse af huslejen i afdelingerne.

**Stk. 2.** Tilsagn om støtte forudsætter til-vejebringelse af en detaljeret helhedsplan

for den enkelte afdeling og det pågæl-dende boligområde med henblik på at opnå en samlet langsigtet helhedsorien-tet løsning af afdelingens sociale, økono-miske og bygningsmæssige problemer, jf. dog § 5, stk. 3. Der skal herunder foretages en redegørelse for de foranstaltninger, der ønskes iværksat, fordelt på:

- 1) Social opretning i form af tiltag, der øger tryghed og trivsel og bryder den negative sociale arv samt andre tiltag, som kan forbedre afdelingens situation som helhed. Det er f.eks. kriminalitetsforebyggende indsatser, uddannelsesfremmende, beskæftigel-smæssige, integrationsfremmende foranstaltninger, tilbud om fritidsjob, opsøgende arbejde for børn og unge og deres familier samt etablering af mødesteder til fritidsaktiviteter m.v.
- 2) Økonomisk opretning, herunder en analyse af driftsbudgettet og af den fremtidige udlejningssituation efter en eventuel huslejenedsættelse samt en plan for afvikling af eventuelt opsamlet driftsunderskud, herunder mulige driftsbesparelser.
- 3) Fysisk opretning, herunder nødven-dige renoveringsarbejder og miljø-forbedrende foranstaltninger.
- 4) Organisatoriske rammer, som sikrer entydig ledelse og koordinering af de indsatser, som sættes i værk.

## Ansøgning og ansøgningsprocedure

**§ 3** Ansøgning om støtte skal indsendes til Landsbyggefonden af boligorganisationen gennem kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor afdelingen er beliggende.

**Stk. 2.** Ansøgningen skal bl.a. indeholde oplysninger om følgende forhold:

- 1) Afdelingens data (beliggenhed, antal boliger, lejlighedsstørrelse m.v.).
- 2) Udlejningssituationen.
- 3) Huslejudviklingen siden 2000.
- 4) Beboersammensætning, herunder vurdering af de sociale problemer i afdelingen.
- 5) Afdelingens regnskaber fra de seneste 3 år samt de efterfølgende 2 års budgetter, herunder et sammendrag af balancetallene for det seneste afsluttede regnskab.
- 6) Bebyggelsens fysiske standard og tilstand.
- 7) Fritidsmæssige, socialpædagogiske og kriminalitetsforebyggende aktiviteter m.v.
- 8) Tilsagn om offentlig støtte i forbindelse med opførelsen eller ved konvertering af lån.
- 9) Indestående prioriteter i ejendommen og eventuelle forfaldne, ikke-betalte terminsydelse i ejendommen.

**Stk. 3.** Ansøgningen vedlægges et foreløbigt budget for foranstaltninger, der forventes omfattet af helhedsplanen, jf. § 6, stk. 4, nr. 4, herunder de forventede udgifter forbundet med udarbejdelsen af den detaljerede helhedsplan, jf. § 5, stk. 3.

**Stk. 4.** Ved fremsendelsen af ansøgningen til Landsbyggefonden skal kommunalbestyrelsen på grundlag af sit lokal-kendskab anbefale, at der ydes støtte som ansøgt til løsning af afdelingens problemer.

**§ 4** Landsbyggefonden tilrettelægger behandlingen af ansøgningerne, og træffer herunder bestemmelse om, hvorvidt der skal etableres særlige organisatoriske rammer for indsatsen for den enkelte afdeling eller for flere afdelinger samlet.

**Stk. 2.** Landsbyggefonden fastlægger ansøgningens udformning i form af en skematisk opstilling m.m. og efter nærmere bestemmelse på digitalt medium. Indeholder ansøgningen ikke de oplysninger, som Landsbyggefonden anser for nødvendige, returneres ansøgningen med anmodning om modtagelse af de manglende oplysninger.

**Stk. 3.** Landsbyggefonden kan gøre sin behandling af en ansøgning afhængig af, at boligorganisationen og kommunalbestyrelsen stiller de nødvendige oplysninger til rådighed.

## Foreløbig vurdering

**§ 5** På grundlag af ansøgningen foretager Landsbyggefonden en foreløbig vurdering af, om afdelingens problemer som udgangspunkt er omfattet af støtteordningen i regulativet.

**Stk. 2.** Vurderingen efter stk. 1 sker især under hensyn til følgende forhold i afdelingen:

- 1) Huslejeniveauet.
- 2) Beboersammensætningen, herunder bebyggelsens sociale problemer.
- 3) Andel ledige lejligheder.
- 4) Fraflytningsfrekvensen.
- 5) Opsamlet driftsunderskud.
- 6) Henlæggelsesbeløb til planlagt og periodisk vedligeholdelse.
- 7) Renoveringsbehov.
- 8) Lejlighedssammensætning.
- 9) Bebyggelsens størrelse.
- 10) Forekomst af hærværk, vold og anden kriminalitet.

- 11) Behovet for strukturelle og andre fysiske forandringer.
- 12) Fondens skøn over det samlede støttebehov.

**Stk. 3.** Fonden meddeler boligorganisationen og kommunen resultatet af den foreløbige vurdering (prækvalifikation). Hvis afdelingen som udgangspunkt er omfattet af regulativet, udmelder fonden samtidig det opgjorte støttebehov i afdelingen, og anmoder om en helhedsplan til brug for fondens afgørelse.

**§ 6** Endeligt tilsagn om støtte forudsætter, at der foreligger en detaljeret helhedsplan for den enkelte afdeling og det pågældende boligområde. Helhedsplanen skal udarbejdes af boligorganisationen i samarbejde med boliggenhedskommunen under iagttagelse af reglerne om beboerdemokrati i § 37 i lov om almene boliger m.v. Ved udarbejdelsen skal endvidere inddrages andre relevante lokale organisationer.

**Stk. 2.** Fonden yder i nødvendigt omfang vejledning i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen, herunder valg af initiativer, som matcher de identificerede problemer og har effekt.

**Stk. 3.** Helhedsplanen udarbejdes med henblik på at opnå en samlet langsigtet helhedsorienteret løsning af afdelingens problemer.

**Stk. 4.** Helhedsplanen skal indeholde en beskrivelse af:

- 1) Formålet med indsatsen, herunder af de problemer indsatsen skal løse for boligområdet og dets beboere.
- 2) Boligområdet og de målgrupper i området, som indsatsen skal skabe forandringer for, herunder en karakteristisk af området, beboerne og tryghedssituationen i området.

3) De konkrete mål for helhedsplanen, der ønskes opnået via indsatsen i boligområdet og for dets beboere, herunder at øge tryghed og trivsel og bryde den negative sociale arv.

4) Hvordan resultaterne nås, herunder hvilke aktiviteter, der skal igangsættes for at opnå de opstillede mål, fordelt på:

- social opretning i form af tiltag der øger tryghed, trivsel og bryder den negative sociale arv samt andre tiltag, som kan forbedre afdelingens situation som helhed.

- økonomisk opretning, herunder en analyse af driftsbudgettet og af den fremtidige udlejningssituation efter et eventuelt tilskud til huslejenedsættelse samt en plan for afvikling af eventuelt opsamlet driftsunderskud, herunder mulige driftsbesparelser og
  - fysisk opretning, herunder nødvendige renoveringsarbejder, kriminalitetsforebyggelse, infrastrukturændringer og miljøforbedrende foranstaltninger.

5) Redegørelse for at størstedelen af de planlagte initiativer har dokumenteret effekt.

6) Hvordan der lokalt ønskes evalueret på indsatsen, herunder hvilke indikatorer der løbende bør følges op på, hvilke data der er tilgængelige og sammenhængen til den landsdækkende evaluering m.v. jf. § 13, stk. 2.

**Stk. 5.** Planen skal endvidere omfatte en finansieringsplan, hvori støtten indgår. Planen skal indeholde:

- 1) En opgørelse af fordelingen af den opnåede støtte på de foranstaltninger, der ønskes iværksat.
- 2) En sandsynliggørelse af at målene står i rimeligt forhold til det ansøgte beløb.

- 3) En analyse af driftsbudgettet og af den fremtidige udlejningssituation efter en eventuel huslejenedsættelse samt en plan for afvikling af eventuelt opsamlet driftsunderskud, herunder mulige driftsbesparelser.
- 4) Oplysning om graden af medfinansiering, herunder egenfinansiering.

**Stk. 6.** Planen skal endelig indeholde en redegørelse for de organisatoriske rammer for helhedsplanens gennemførelse, herunder:

- 1) En redegørelse for koordineringen i forhold til eventuelt eksisterende foranstaltninger og indsatser.
- 2) Oprettelse af en projektorganisation med en ansvarlig bestyrelse for gennemførelse af helhedsplanen, således at en entydig og kompetent ledelse kan sikre koordinering af den lokale indsats og prioritere på tværs af alle niveauer og organisationer, herunder boligorganisationer, boligafdelinger og kommune.
- 3) Oplysning om hvorvidt forskellige afdelinger og boligorganisationer i samme boligområde indgår i en fælles ansøgning, evt. gennem en partnerskabskontrakt.
- 4) En redegørelse for hvordan helhedsplanen supplerer den eksisterende kommunale indsats i boligområdet.
- 5) En beredskabsplan som redegør for hvordan kommune og boligorganisationer i samarbejde med politiet og andre relevante aktører konkret vil håndtere og løse akut opstået uro og trykproblemer i boligområdet.

**Stk. 7.** Helhedsplanen skal godkendes af kommunalbestyrelsen, som samtidig skal anbefale Landsbyggefonden, at helhedsplanen er egnet til løsning af afdelingens

problemer, og tilkendegive at kommunen er indforstået med at medvirke administrativt og eventuelt økonomisk til den boligsociale indsats.

## Tilsagn og administration

**§ 7** På grundlag af ansøgningen og helhedsplanen, jf. § 5, stk. 3, og § 6, træffer Landsbyggefonden afgørelse om støttens omfang, form og varighed. Der kan meddeles længerevarende eller korterevarende tilskud, herunder engangstilskud.

**Stk. 2.** Fonden tilrettelægger tilsagnsgivningen således, at der vil være tilstrækkelige midler inden for de samlede økonomiske rammer, jf. lov om almene boliger m.v., § 91 a. Ikke disponerede beløb kan overføres til tilsagn i det følgende ansøgningsår.

**Stk. 3.** Fonden kan foretage udvidelse af meddelte tilsagn om tilskud i senere år, forudsat overholdelse af de samlede økonomiske rammer. Det gælder tilsvarende for inddragelse af nye projekter i afdelinger, der har modtaget tilsagn om tilskud efter regulativet.

**Stk. 4.** Landsbyggefonden kan overvåge, at indsatserne, som støttes og iværksættes i helhedsplanerne, samlet har en dokumenteret effekt.

**§ 8** Landsbyggefonden forestår den løbende udbetaling af tilskud til de berørte boligafdelinger.

**Stk. 2.** Tilskud til huslejenedsættelse fastsættes som et årligt kronebeløb pr. m<sup>2</sup> boligareal i den enkelte afdeling. De første 4 år udbetales 100 % af det fastsatte beløb, hvorefter det aftrappes over de følgende 5 til 10 år.

**Stk. 3.** Huslejetilskud, der til en afdeling som følge af aftrappingen kommer til

at udgøre mindre end 500 kr. pr kvartal, bortfalder helt.

**Stk. 4.** Tilskud til huslejenedsættelse udbetales bagud hvert kvartal til afdelingen. Den første udbetaling finder sted ved udgangen af det kvartal, hvori støttetilsagnet er afgivet.

**§ 9** Landsbyggefonden kan gøre støtten til den enkelte boligafdeling betinget af, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og en eventuel administrationsorganisation medvirker til løsning af afdelingens økonomiske vanskeligheder. Midler fra boligorganisationens egenkapital inddrages i finansieringen i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvareligt.

**Stk. 2.** Landsbyggefonden kan i særlige tilfælde helt eller delvist fravige kravene i § 6, jf. § 2, stk. 2.

**Stk. 3.** Fonden kan helt eller delvist bringe betalingen af løbende tilskud, herunder huslejetilskud til ophør, hvis ejendommens økonomi forbedres eller ændrede forhold for byggeriet taler derfor, herunder at der indtræder en stigning i det almindelige huslejeniveau eller såfremt tilgang til boligorganisationens dispositionsfond muliggør dette.

#### Anvendelsen af tilskud i afdelingen

**§ 10** Tilskud til en afdeling skal anvendes i overensstemmelse med den fordeling på foranstaltninger, jf. § 6, som er fastlagt i Landsbyggefondens afgørelse. Efter forudgående godkendelse af kommunalbestyrelsen kan Landsbyggefonden godkende mindre ændringer i fordelingen.

**§ 11** Midler, der opsamles i en afdeling som følge af

tidsforskydning mellem støttetildeling og afholdelse af udgifter til aktiviteterne, skal henlægges på en reguleringskonto i afdelingen. De henlagte beløb skal mindst forrentes med en rentesats svarende til den gennemsnitlige rentesats for henlagte midler i boligorganisationens forvaltning. Renten tilskrives kontoen løbende.

**Stk. 2.** Anvendelsen af de opsamlede midler efter stk. 1, kan kun ske efter forudgående godkendelse af kommunalbestyrelsen, Landsbyggefonden samt boligorganisationen, og kun til dækning af udgifter, der er omfattet af helhedsplanen eller er en følge af uforudsete budgetproblemer efter gennemførelsen af støtteindsatsen.

**Stk. 3.** Ansøgning om anvendelse af de opsamlede midler efter stk. 1, indsendes af boligorganisationen til Landsbyggefonden gennem kommunalbestyrelsen.

**Stk. 4.** Midler opsamlet på reguleringskonto efter stk. 1, der ikke anvendes i afdelingen efter stk. 2, tilbageføres til Landsbyggefonden.

#### Opfølgning på helhedsplan

**§ 12** Landsbyggefonden foretager et 1-års eftersyn af helhedsplanen for at skabe sikkerhed for, at planen igangsættes effektivt og målrettet.

**Stk. 2.** Ved den årlige rapportering skal boligorganisationen redegøre for gennemførelsen af helhedsplanen jf. § 6, herunder for opfyldelsen af de opstillede mål og anvendelsen af midler på foranstaltninger i forhold til planen for fordeling af den opnåede støtte.

**Stk. 3.** Hvis fremdriften af helhedsplanen er utilstrækkelig, kan Landsbyggefonden iværksætte tiltag til sikring af fremdrift, eller fonden kan trække den meddelte støtte helt eller delvist tilbage.

**Stk. 4.** I samarbejde med Ministeriet for

By, Bolig og Landdistrikter og Center for Boligsocial udvikling kan Landsbyggefonden deltage i etableringen af et rejsehold, der kan bistå boligorganisationer og kommuner, hvis der opstår alvorlige utryghed og uro i udsatte almene boligområder.

## **Evaluering m.v**

**§ 13** Landsbyggefonden orienterer løbende ministeren for by, bolig og landdistrikter om fordelingen af tilsagn om tilskud efter § 7, stk. 1, jf. § 2, stk. 1.

**Stk. 2.** Landsbyggefonden sikrer herudover en løbende erfaringsudveksling mellem de boligsociale interessenter og koordinering af de boligsociale indsatser i udsatte almene boligområder og sørger endvidere for, at der sker en løbende evaluering af de gennemførte boligsociale indsatser samt organisering og styring heraf, jf. § 6, stk. 2.

**Stk. 3.** Med henblik på at tilvejebringe viden om effekten af konkrete indsatstyper kan fonden i samarbejde med Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter iværksætte forsøgsprojekter. Forinden tilsagn om støtte til forsøgsprojekter indkalder fonden interesserede boligorganisationer til at medvirke. Fonden fastsætter en frist for ansøgning om støtte i forbindelse med forsøgsprojekter om en konkret indsatstype.

Således vedtaget af bestyrelsen den 12. januar 2006 til ikrafttræden den 1. februar 2006. Ændret på bestyrelsesmøde den 8. februar 2007, den 3. februar 2011 og den 19. marts 2015 til ikrafttræden 1. april 2015.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter har godkendt regulativet ved brev af 30. marts 2015.

Christian Høgsbro, formand.









LANDSBYGGEFONDEN



Foto: Egedalsvænge (privatfoto).