

29. september 2008

Vejledning om udarbejdelse af ansøgning i henhold til lov om almene boliger m.v. § 91a og fondens regulativ om tilskud til social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger – 2010 puljen.

Lovgivning

Ved lov nr. 1421 af 21. december 2006 blev almenboligloven § 91a ændret, således at Landsbyggefonden i årrækken 2007 – 2010 inden for en årlig ramme på 400 mio. kr. kan give tilsagn til en social og forebyggende indsats i problemramte almene boligområder, heraf kan op til halvdelen anvendes til huslejenedsættelser. Der er tale om en videreførelse af den såkaldte "600 mio. kr. pulje" fra 2006.

I den anledning indkalder Landsbyggefonden hermed ansøgninger om del i 2010-puljen. **Ansøgningsfristen er 1. april 2009.**

Landsbyggefondens **tilskud til boligsociale indsatser** kan ydes til et bredt spektrum af initiativer og aktiviteter, der kan medvirke til at stimulere og igangsætte en positiv udvikling i problemramte boligområder eller har et forebyggende sigte.

Huslejestøtte kan særskilt gives til problemramte afdelinger efter en konkret vurdering m.v. Udmelding og senere tilsagn gives under forudsætning af at indsatsen indgår i en helhedsplan med tilhørende finansieringsplan. Støtten ydes enten som egentlig nedsættelse af balancelejen og/eller som kompensation for nye kapitaludgifter ved fysiske (støtte-) arbejder, højt huslejeniveau, driftsvanskeligheder m.v.

Ansøgningssystematik

Under henvisning til almenboligloven § 91a og fondens regulativ om tilskud til social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger er der udarbejdet en systematik for ansøgninger.

Denne vejledning har til formål at være en støtte i forbindelse med udarbejdelse af en ansøgning efter almenboligloven og fondens regulativ.

Det er væsentligt, at der anvendes samme systematik for alle ansøgninger om støtte. De ønskede oplysninger er nødvendige i systematiseret form, til at skabe et fælles datagrundlag for at fremme sammenligneligheden ved sagsbehandlingen.

Vejledningen følger samme punktvis opbygning, der er anført i ansøgningseskemaet: **"Systematik for udarbejdelse af ansøgning i h. t. § 91a og fondens regulativ om tilskud til en social og forebyggende indsats"**. Ansøgningseskemaet kan hentes på fondens hjemmeside under www.lbf.dk/dokumenter/ansogninger

En fuldstændig ansøgning – **en for hver boligafdeling** – indebærer, at alle punkter er besvaret, og at de dertil hørende nummererede bilag, oplysninger, rapporter m.v. er vedlagt. Såfremt et punkt ikke kan udfyldes, anføres i stedet grunden hertil, f.eks. at der afventes nærmere oplysninger, dokumentation, beregninger, rapporter m.v.

Det skal understreges, at såfremt fonden vurderer, at en ansøgning er ufuldstændig, vil denne blive tilbagesendt til ansøgeren. Dette kan indebære, at ansøgningen bliver tidsmæssigt senere behandlet.

Ansøgningen fremsendes gennem kommunen til Landsbyggefonden **senest den 1. april 2009**.

Landsbyggefondens sagsbehandling og støtteudmelding

Efter ansøgningsfristens udløb vil fonden registrere alle indkomne ansøgninger, herunder alle relevante oplysninger og ansøgningens indhold og omfang.

Alle indkomne ansøgninger vil automatisk blive behandlet som en ansøgning om **huslejestøtte**, og på baggrund af oplysninger om det nuværende huslejeniveau, evt. nødvendige renoveringsarbejder mm., den lokale konkurrencesituation, herunder også den interne konkurrence, afdelingens attraktionsværdi, herunder afdelingens alder, beboersammensætningen og regnskabet m.v. vil fonden udarbejde en huslejemodel, der systematisk kan måle behovet for huslejenedsættelser i de ansøgende afdelinger. På baggrund af modellens resultater vil fonden udarbejde en foreløbig liste over afdelinger, som kan forvente at komme i betragtning til huslejenedsættelse. Herefter vil disse afdelinger få besked om, hvilke krav fonden har til den endelige helhedsplan.

Afdelinger, som ikke imødekommes hvad angår huslejenedsættelse efter almenboliglovens § 91a, viderebehandles i landsdispositions-fonden som "almindelige" driftsstøttesager, inden eventuelle endelige afslag meddeles.

Alle ansøgninger om støtte til **en boligsocial indsats** vil blive behandlet af 2 spor:

- 1) Behovet for en indsats i de enkelte boligområder vil blive vurderet ud fra beboersammensætningen, men herudover også efter forekomsten af hærværk, vold og anden kriminalitet og andre indikatorer på boligområdet sociale kapital (f.eks. resultater af evt. beboerundersøgelser såsom naboSKabet.dk).
- 2) Landsbyggefonden vil foretage en faglig vurdering af de enkelte ansøgninger og særligt perspektivrige og/eller nyskabende indsatser vil kunne blive prioriteret, ligesom mangelfulde og luftige ansøgninger vil kunne blive forbigået. I den forbindelse skal det bemærkes, at fondens bestyrelse har besluttet i forbindelse med 2010-puljen, at indkalde ansøgninger inden for **alle 5 temaer, Beskæftigelse/erhverv, Sundhed/ældre/omsorg m.v., Børn og unge/skole/institutioner, Kriminalitet/SSP/Tryghed og Forsøg med regler, herunder anvisningsmodeller og nye samarbejdsformer**, men at prioritere ansøgninger som fokuserer på etablering af sundhedsfremmende aktiviteter og indsatser og/eller forsøg som sætter fokus på udvikling af beboerdemokratiet og ændret organisering af administration og drift af problemramte afdelinger.

På baggrund af denne indledende sagsbehandling vil fonden lave **en foreløbig udmelding** om fordeling af de boligsociale midler, og der vil blive oplyst om fondens krav til bearbejdningen af den foreløbige helhedsplan. Herefter foretager boligorganisationen i samarbejde med kommunen dette arbejde, hvorefter den endelige helhedsplan indsendes til Landsbyggefonden, og i det tilfælde fonden kan tiltræde denne, kan selve arbejdet med helhedsplanens gennemførelse påbegyndes. Falder enkelte ansøgninger fra, eller nedjusteres, i forløbet frem mod det endelige tilsagn, evt. fordi fondens krav til bl.a. lokal medfinansiering ikke kan imødekommes, vil tilsagnet overgå til de ansøgninger, som i første omgang blev placeret på venteliste i prioriteret rækkefølge.

Gennemgang af ansøgningskemaet

1. Stamdata/udlejningssituation/huslejeoplysninger/regnskabs- og budgetoplysninger

Her angives boligorganisationens adresse oplysninger og afdelingens navn. Det er vigtigt at angive LBF nr. og afdelingsnummer (boligorganisationens og afdelingens ident-nummer i h.t. Landsbyggefondens registrering), samt kommunenavn og nummer for afdelingens beliggenhedskommune.

1.1 Bebyggelsens stamdata

1.1.1 Beliggenhed

Der udfyldes matr. nr. (samtlige matr. nr.), BBR-ejd.nr., fuldstændig adresse og evt. BOSSID-IDENT.

1.1.2 Bebyggelsen omfatter totalt

Det samlede antal lejligheder fordelt på hhv. familie-, ungdoms- og ældreboliger anføres. Herudover anføres antallet af enkeltværelser.

Det totale bruttoetageareal for alle lejligheder og enkeltværelser anføres i overensstemmelse med de oplysninger, der fremgår af regnskab og budget m.v. Garager og carporte anføres særskilt med antal og m².

Der gives tillige oplysning om antal erhvervslejemål/institutioner og disses bruttoetageareal. Endelig angives art, antal m² af fællesfaciliteter, såsom vaskeuret, fælles mødelokale, beboerhus o. lign.

Bemærk: Der skal være overensstemmelse med andre oplysninger på regnskab, budget m.v.

1.1.3 Tilsagnsdato

Den dato støttemyndigheden har givet tilsagn om støtte til opførelsen af byggeriet.

1.1.4 Skæringsdato

Den første driftsdato efter byggeriets afslutning. Det er for afdelinger med rentesikring den dato fra hvilken, der er ydet rentesikring.

Er afdelingen opført i etaper og/eller sammenlagt senere, angives dette, og skæringsdatoen for og antallet af boliger i **alle** byggeafsnit angives.

1.1.5 Rentesikring m.v.

Hvis der er ydet rentesikring/ydelsessikring, vedlægges oplysninger om rentesikringsfastsættelsen fra Økonomistyrelsen.

Endvidere oplyses datoen for en evt. gennemført påført eller frivillig konvertering af lån. Tillige oplyses datoen for en evt. omprioritering.

1.1.6 Beskrivelse af bebyggelsen

Det oplyses om bebyggelsens art er etage, tæt/lavt eller blandet, og der gives en kort beskrivelse af bebyggelsen.

EKSEMPEL på beskrivelse af bebyggelsen:

<u>Grundens beliggenhed:</u>	I den vestlige udkant af x-købing, 5 km fra centrum. NN-vej 1-127 og xx-vej 131-279. Afdelingen er opført i årene 1969-1973 og omfatter i alt 817 boliger.										
<u>Lokalplan m.v.:</u>	Der gælder lokalplan P.1.xx for området, hvilket især indebærer, at bebyggelsesprocenten ikke kan øges.										
<u>Afdelingens boligtyper:</u>	<table> <tr> <td>7 stk. boligblokke type</td> <td>A i 7 etager</td> </tr> <tr> <td>8 " " "</td> <td>B i 4 "</td> </tr> <tr> <td>4 " " "</td> <td>C i 4 "</td> </tr> <tr> <td>4 " rækkehus "</td> <td>D i 2 "</td> </tr> <tr> <td>2 " fælleshuse "</td> <td>E i 1 etage.</td> </tr> </table> <p>Afdelingen NN er opført på en højderyg med den væsentlige del af bebyggelsen placeret i nord- og sydgående retning. Bebyggelsen er opført med en ret høj bebyggelsesprocent og begrænset form for beplantning. Trods rimeligt gode busforbindelser føles bebyggelsen lidt fjernt beliggende i byens udkant mod vest.</p>	7 stk. boligblokke type	A i 7 etager	8 " " "	B i 4 "	4 " " "	C i 4 "	4 " rækkehus "	D i 2 "	2 " fælleshuse "	E i 1 etage.
7 stk. boligblokke type	A i 7 etager										
8 " " "	B i 4 "										
4 " " "	C i 4 "										
4 " rækkehus "	D i 2 "										
2 " fælleshuse "	E i 1 etage.										
<u>Byggemåde:</u>	Blokkene er opført i grå betonelementer med flade tage og altaner. Rækkehusene er opført af murværk og saddeltage. Færdslen mellem blokkene foregår via stinet i forskudt plan forbundet med trapper. Mellem blokkene er anlagt mindre græsarealer og spredt beplantning med buske samt 2 parkeringskældre.										
<u>Renoveringsprojekter:</u>	Afdelingen fik statsstøtte til udbedring af byggeskader i 19xx og til nye tage/miljøforbedringer i 19xx med støtte fra Landsbyggefonden.										
<u>Opvarmning:</u>	Egen varmecentral og varmeregnskab til beboerne efter areal.										
<u>Grundareal:</u>	100.700 m ² .										
<u>Bebygget areal:</u>	35.000 m ² .										

1.2 Lejeudvikling (excl. varmebidrag o. lign.)

Lejlighedernes huslejeudvikling anføres ved alle lejeændringer fra 1.1.1990. Hvis afdelingen er indflyttet senere, så fra dette tidspunkt.

Hvis afdelingen består af flere byggeafsnit med væsentlig forskellig leje, kan huslejeudviklingen evt. angives for de enkelte byggeafsnit. Dette bør også ske, hvis afdelingen indeholder ungdoms- og/eller ældreboliger. Hvis lejeudviklingen angives for de enkelte byggeafsnit eller ungdomsboliger, skal der derudover også oplyses om udviklingen i afdelingens gennemsnitlige leje.

1.3 Oplysninger pr. 1.1. 2009 om husleje m.v.

Det oplyses, hvorvidt el og vand til husholdningsforbrug opkræves over husleje eller som særskilt (á conto) bidrag. Herudover angives datoen for den seneste lejeforhøjelse og bebyggelsens gennemsnitsleje pr. 1.1.2009.

Oplysningerne i det efterfølgende skema skal gives for hver lejlighedstype. Leje, varmebidrag og el oplyses i kr. pr. m²/år. Indskud oplyses pr. lejlighedstype. Ligeledes udfyldes den sidste linie i skemaet med det samlede antal eller det samlede gennemsnit (bortset fra kolonnerne med antal rum og indskud).

1.4 Ledighed (antal lejligheder)

Såfremt der ikke er ledige lejligheder, angives dette også for hvert kvartal med 0. Antal tomme lejligheder beregnes som antal lejligheder i tomgang. D.v.s. tomme lejligheder uden for de kontraktmæssige opsigelsesperioder.

1.5 Fraflytningsprocent

Antal fraflytninger angives i stk. og i procent af antal lejligheder.

1.6 Tab ved lejeledighed (1.000 kr.)

Lejetab dækkes normalt af boligorganisationens dispositionsfond.

1.7 Oplysninger om udlejningssituationen

Det må anbefales at anføre supplerende kommentarer til belysning af vurderingen og angive de mulige årsager til forandringer/vanskeligheder ved genudlejning m.v.

1.8 Beboersammensætning m.v.

1.8.1 Statistiske Nøgletal på boligområder 2008 (KÅS-tabeller)

Afdelingens beboersammensætning beskrives i "Statistiske Nøgletal på boligområder 2008". Dette er en særlig statistikkørsel, som bestilles hos Danmarks Statistik ved udfyldning af en særlig blanket, som kan downloades på www.dst.dk/bsn eller bestilles på nedenstående adresse. På internetadressen forefindes tillige en udfyldningsvejledning, tabelforklaring samt mulighed for at bestille på fax eller online. Den udfyldte bestillingsblanket sendes til:

Danmarks Statistik,
att. Birgitte Andersen
Kås og Markedsstatistik
Sejrøgade 11
2100 København Ø
tlf. 39 17 36 81,
fax 39 17 39 99
e-post bia@dst.dk.

”Statistiske nøgletal på boligområder” består af 16 tabeller, som bl.a. indeholder bl.a. oplysninger om:

Befolkningen fordelt på aldersgrupper
 Husstande fordelt på husstandstype (heraf husstande med indvandrere og efterkommere)
 Børn fordelt efter antal forsørgere
 Pensionister fordelt på aldersgrupper (heraf førtidspensionister)
 Indvandrere/efterkommere fordelt på oprindelseslandegrupper
 Befolkningen fordelt på indvandrere/efterkommere og aldersgrupper
 Personer over 15 år fordelt efter socioøkonomisk status
 Indvandrere/efterkommere over 15 år fordelt efter socioøkonomisk status
 Skattepligtige personer på 15 år og derover fordelt på bruttoindkomst
 Gennemsnitlig bruttoindkomst fordelt på befolkningen og til- og fraflyttere
 Personer på 17 år og derover, der modtager indkomsterstøttende ydelser, fordelt efter ydelser
 Personer, der har modtaget indkomsterstøttende midlertidige ydelser fordelt efter samlet udbetalt beløb
 Personer af dansk oprindelse fraflyttet fordelt på husstandstyper
 Personer af dansk oprindelse tilflyttet fordelt på husstandstyper
 Indvandrere/efterkommere fraflyttet fordelt på husstandstyper
 Indvandrere/efterkommere tilflyttet fordelt på husstandstyper

Det er vigtigt, at de vedlagte tabeller er de nyeste tilgængelige, dvs. tabellerne baseret på afdelingens/boligområdets befolkning pr. 1/1 2008. Prisen for et sæt tabeller vil være ca. 2.100 kr. plus moms.

Tallene i tabellerne dækker dels boligområdet, dels beliggenhedskommunens antal eller gennemsnit. Det er således muligt ud fra tabellerne at aflæse, hvordan boligområdets sociale sammensætning er i forhold til kommunen som helhed.

Det komplette sæt tabeller kan kun udarbejdes for områder, hvor der bor minimum 300 personer. Såfremt der ligger flere afdelinger i et boligområde, som hver især har mindre end 300 personer boende, kan flere afdelinger få udarbejdet tabellerne, som et fælles område. Hvis området er på mellem 200-300 beboere udgår tabellerne om indkomsterstøttende ydelser, og er området på mellem 100-200 beboere udgår herudover 2 tabeller, der omhandler bruttoindkomsten samt tabellen om indvandrere og efterkommere efter socioøkonomisk status. For områder på mindre end 100 beboere udarbejder Danmarks Statistik ikke tabeller. For ansøgninger fra mindre boligområder forlanger Landsbyggefonden ikke tabellerne, men der må som minimum ud fra andre tilgængelige oplysninger gives en vurdering af beboersammensætningen.

1.8.2 Undersøgelse af boligområdets sociale kapital

Til bestemmelse af helhedsplanens indsatsområder, og som målbart succeskriterium, kan ansøgeren via det nyudviklede redskab **naboSKabet** gennemføre en måling af boligområdets sociale kapital - dvs. boligområdets sammenhængskraft, beboernes tilfredshed, tryghed og trivsel m.v..

Yderligere oplysninger om redskabet forefindes på www.naboskabet.dk, ligesom fonden står til rådighed for nærmere informationer om dets mulige anvendelsesområder.

Gennemføres undersøgelsen vedlægges udskrifter fra resultaterne. Alternativt vedlægges tilsvarende beskrivelse af boligområdets sociale kapital.

Afdelingens økonomiske udvikling

1.9.1 Sammenstilling af afdelingens resultatopgørelser for 2005, 2006 og 2007, samt budgetter for 2008 og 2009.

Sammenstilling af afdelingens resultatopgørelser for de sidste 3 driftsperioder bedes udfyldt som anført nedenfor, idet seneste driftsperiode evt. kan være udkastet til det sidste regnskab. Hvis regnskabsåret svarer til kalenderåret, skal sammenstillingen således udfærdiges for perioderne 2005, 2006 og 2007.

Sammenstillingen anvendes bl.a. til at vurdere afdelingens udgiftsniveau, afvigelser fra regnskabsdatabasens normtal og mulighederne for eventuelle besparelser m.v.

Beregningsgrundlaget er antal m² for boligerne i alt, herunder eventuelle ældre- og ungdomsboliger.

De enkelte hovedposter i sammenstillingen anvendes så vidt muligt. Beløbene for de enkelte udgifter/indtægter anføres i 1.000 kr. Lejeindtægten skal opføres særskilt nederst i skemaet, medens øvrige indtægter medtages under indtægter i hovedposterne.

Udregningen af kr. pr. m²/år sker i forhold til det totale boligareal.

Sammenstilling af afdelingens budgetter skal foretages for indeværende driftsperiode, og såfremt budgettet for efterfølgende driftsperiode er udarbejdet også for denne. Hvis regnskabet (evt. i udkast) for seneste driftsperiode ikke er udarbejdet, skal budgettet for denne periode også anføres her. Hvis regnskabsåret svarer til kalenderåret skal sammenstillingen således udfærdiges med budget for perioden 2008 og 2009.

Generelt vedrørende opstilling af resultatopgørelse for de 3 seneste driftsperioder, balancen og afdelingens budgetter.

Oplysninger, som er væsentlige til vurderingen af nævnte opstillinger bedes anført, f.eks. forventet underskud, forventet tab på debitorer o. lign.

De anvendte regnskaber og budgetter skal vedlægges som bilag til materialet. Hvis regnskabsåret svarer til kalenderåret, skal der således vedlægges (papir-) regnskaber for 2005, 2006 og 2007, samt budgetter for 2008 og 2009.

1.9.2. Afdelingens balance

Hvis regnskabsåret svarer til kalenderåret, skal afdelingens balance udarbejdes pr. 31.12.2007.

Balancen skal sammenfattes således, at det i hovedgrupper fremgår, hvorledes afdelingens økonomiske situation er. Aktiver og passiver skal modregnes i det omfang, der er et sammenhæng mellem posterne. Der skal f.eks. intet fremgå om ejendommens anskaffelsessum og ejendommens finansiering, medmindre der her er enten underfinansiering eller overfinansiering. (Beløbene anføres i 1.000 kr.).

I bemærkninger til balancen anføres evt. underfinansiering, tab ved fraflytninger (tabsrisiko), opsamlet underskud m.v., således at en vurdering af nødvendigt tilskud til dækning heraf kan foretages.

1.9.3. Driftsstøtte

Det skal oplyses, hvornår tidligere driftsstøtte er givet (årstal) og det oprindelige beløb samt hvad der resterer på balancetidspunktet. Eventuelle j.nr. hos kommunen og Landsbyggefonden angives, hvis det er muligt.

2. Foranstaltninger til genopretning af bebyggelsen

Generelt om helhedsplanen

Det vil være et centralt element i en støtteansøgning at ansøgeren udarbejder et foreløbigt forslag til **en helhedsplan** for den pågældende afdeling/område.

Som minimum må der i selve ansøgningen indgå en kort **skriftlig problembeskrivelse og analyse** af bebyggelsens situation og hvilke initiativer/konkrete foranstaltninger, der tænkes gennemført af social, organisatorisk, teknisk og økonomisk art.

Derudover må der også, som minimum, fremlægges nogle foreløbige overvejelser om, hvordan indsatsen tænkes gennemført, med hvilke virkemidler og arbejdsmetoder og hvad visionen for indsatsen er.

Indsatsen i boligområdet skal endvidere ske i et tæt samarbejde mellem de involverede parter: kommune, boligorganisation, afdelingsbestyrelse og ikke mindst beboerne selv. Herudover bør øvrige relevante lokale interessenter, såsom skoler, institutioner, det lokale erhvervsliv, foreningslivet, de frivillige organisationer og politiet, inddrages. Det er navnlig vigtigt, at der foreligger konkrete forslag til samarbejde med kommunen og dennes forvaltninger. Ved oprettelse af et **områdesekretariat** o. lign. kan indsatsen blive synlig for alle parter og det kan bidrage til en generel forbedring af boligforholdene og en styrkelse af det lokale samarbejde.

Helhedsplanen skal indeholde forslag til en helhedsorienteret og langsigtet **opretning af bebyggelsen**. Den skal således beskrive alle nødvendige forslag til social, fysisk og økonomisk genopretning. I den forbindelse er det vigtigt at bemærke, at Landsbyggefonden **ikke** yder støtte til fysisk opretning, herunder beboerhuse og øvrige miljøforbedringer, via almenboligloven § 91a. Helhedsplanens oplysninger om fysisk og økonomisk opretning er nødvendige for en samlet vurdering af bebyggelsens situation og til vurdering af et realistisk huslejeniveau i afdelingen og dermed for fordelingen af huslejemidlerne i § 91a.

Anlægsarbejder er derimod henvist til særskilt finansiering. Hvad angår evt. forslag til fysisk opretning, skal Landsbyggefonden derfor henlede opmærksomheden på de særlige regler, herunder skemagang, der er gældende ved opnåelse af støttede realkredit lån til finansiering af renovering m.v. i h. t. almenboligloven § 91 renoveringsstøtteordningen.

Udmelding om støtte til en social og forebyggende indsats, herunder huslejenedsættelse, indebærer således ikke automatisk, at der er givet tilsagn i henhold til lov om almene boliger m.v. § 91 til f.eks. beboerfaciliteter o. lign.

Helhedsplanen bør indeholde elementer, som kan bidrage til at styrke afdelingens **konkurrenceevne** på det lokale boligmarked. Udover at administrationen og driften skal være velfungerende, kan der være behov for at gennemføre en særlig og målrettet indsats for at forbedre afdelingens attraktionsværdi, omdømme m.v. Det kan f.eks. ske ved omhyggelige valg af gode byggetekniske og arkitektoniske renoveringsløsninger, tilpasning (ombygninger) af boliger til nutidige behov. Det gælder i særdeleshed også en indsats som fremmer tilgængelighed for ældre og handicappede, iværksættelse af projekter som medvirker til et attraktivt boligmiljø i bred forstand, - dvs. styrkelse af muligheder for et mere velfungerende beboerdemokrati, forebyggelse af kriminalitet og hærværk, social og kulturel indsats m.v.

Det bør endvidere overvejes om det er hensigtsmæssigt **at styrke boligrådets funktionalitet** gennem etablering af nye erhvervsarealer (butikker, liberale erhverv, mindre erhvervsvirksomheder, offentlige kontorer) og boliger for specialgrupper m.v. Etablering af nye erhvervsarealer kræver en særlig konstruktion.

Der bør udarbejdes en egentlig imagestrategi som uddyber bl.a. ovenstående forhold og fastlægger de præcise målsætninger.

Det er et vigtigt element i den foreløbige helhedsplan, at der arbejdes inden for rammerne af et realistisk budget og huslejeniveau. I den forbindelse bør boligorganisationen allerede nu gøre sig overvejelser omkring tilvejebringelsen af **den lokale medfinansiering**. For at komme i betragtning til støtte til en boligsocial indsats kræves der som minimum en lokal medfinansiering svarende til 25 % af den samlede indsats. Tilsvarende vil der som forudsætning for evt. huslejestøtte blive stillet krav om et eget bidrag på ligeledes 25 %.

For hvert indsatsområde i helhedsplanen skal der fastlægges konkrete **mål og succeskriterier**, der kan gøres til genstand for evaluering. Endvidere skal der opstilles foreløbige **milepæle** for de enkelte indsatsområder. Det er i den forbindelse vigtigt, at helhedsplanen beskriver en strategi for en bevidst og planlagt opfølgning af mål, succeskriterier og milepæle, således at de nødvendige justeringer og tilpasninger bliver foretaget.

Det skal understreges, at når afdelingen er blevet omfattet af den foreløbige udmelding om støtte, skal der udarbejdes en **endelig helhedsplan**. Det indebærer, at den foreløbige helhedsplan under indtryk af Landsbyggefondens udmelding skal revurderes og præciseres, således at den bliver operationel og anvendelig i forhold til den faktiske støtteudmelding m.v.

Det skal understreges, at udarbejdelse af en endelig helhedsplan, der er egnet til at løfte et boligområde efter intentionerne i almenboliglovens § 91a kan være meget ressourcekrævende. I nogle tilfælde vil en samlet løsning hurtigt kunne gennemføres, men i mange tilfælde skal der særlige supplerende undersøgelser til og arbejdes med opbygning af nye samarbejdsstrukturer m.v., hvilket kan resultere i en forlængelse af processen og en senere projektopstart, end man først havde forventet.

Det er en **forudsætning for endeligt tilsagn**, at indsatsen beskrives præcist og uddybende i den endelige helhedsplan og at den relaterer sig til et gennemarbejdet og detaljeret budget, herunder en finansieringsplan, der er udarbejdet af boligorganisationen i samarbejde med relevante interessenter og godkendt af kommunalbestyrelsen.

Det er desuden en **forudsætning for endeligt tilsagn**, at indsatsen i det boligområde, hvor afdelingen(erne) er beliggende, koordineres lokalt, f.eks. af **et områdesekretariat**. Fonden kan yde tilskud til etablering og drift af sekretariatet. Fonden kan fravige disse krav, hvis det er hensigtsmæssigt, f.eks. hvor der er tale om tilskud til isolerede forebyggende aktiviteter eller initiativer i mindre problemramte afdelinger (**Nålestiksprojekter**).

Med henblik på styring af den samlede indsats efter almenboligloven § 91a forestår Landsbyggefonden en landsdækkende formidling og koordinering og sørger endvidere for, at der foretages en **evaluering** af den gennemførte indsats effekt i forhold til de problemramte områder og den almene sektor generelt. Landsbyggefonden orienterer løbende Velfærdsministeriet herom. Der forudsættes i den forbindelse et samarbejde fra de støttede bebyggelses side.

Der bør herunder lokalt etableres evaluering/effektmåling/tilfredshedsundersøgelser, således at indsatserne til stadighed følges, vurderes og evt. justeres i det lokale samarbejde. De lokale evalueringer m.v. skal tilpasses projektets størrelse, indsatsernes karakter og skal i fornødent omfang stilles til rådighed for den landsdækkende evaluering.

2.1 Social opretning

Der kan søges om støtte inden for følgende overordnede temaer:

1. **Beskæftigelse/erhverv**
2. **Sundhed/ældre/omsorg m.v.**
3. **Børn og unge/skoler/institutioner**
4. **Kriminalitet/SSP/tryghed**
5. **Forsøg med regler, herunder anvisningsmodeller og nye samarbejdsformer m.v.**

I ansøgningsrunden den 1. april 2009, sker en prioritering af følgende temaer;

1) etablering af sundhedsfremmende aktiviteter og indsatser, og/eller

2) forsøg som sætter fokus på udvikling af beboerdemokratiet og ændret organisering af administration og drift af problemramte afdelinger.

2.1.1 Projektstyringsorganisation/områdesekretariat.

Tilrettelæggelse og gennemførelse af en effektiv helhedsplan vil kræve **ekstraordinære ressourcer** og en indsats ud over, hvad der normalt er til stede i de fleste boligforetagender. Såfremt man efter eget, kommunens og/eller fondens skøn ikke råder over sådanne ressourcer i sin administration, må man søge ekstern bistand.

Helhedsplanen skal indeholde en redegørelse for hvordan den kommende indsats skal tilrettelægges og gennemføres. Det skal bl.a. oplyses hvilke personer/organisationer og andre kredse, der skal medvirke – med en beskrivelse af "hvem der gør hvad" og hvilken kompetence og ansvar, der er knyttet til funktionerne og de opgaver, der skal løses. Det kan være praktisk at anskueliggøre **projektorganisationen** i et diagram.

Kommunen er en vigtig samarbejdspartner, måske den vigtigste. Helhedsplanen skal indeholde en nærmere beskrivelse af det samarbejde, som forventes gennemført i det konkrete projekt. Der bør udarbejdes en egentlig **samarbejdsaftale/partnerskabsaftale** med kommunen og øvrige samarbejdspartnere. Aftalen skal beskrive rammerne for samarbejdet og beskrive en nærmere ansvarsfordeling i relation til det/de konkrete projekter, samt hvilke ressourcer der indgår i samarbejdet. **Aftalen skal vedlægges som bilag.**

Det er særligt vigtigt at gøre sig klart, at der i de fleste tilfælde vil være tale om temmelig **store og arbejdskrævende opgaver** i en kompleks samarbejdsstruktur med en betydelig risiko for konflikter til følge. Den enkelte boligorganisation må derfor gøre sig sine egne opgaver og roller klart.

Nogle gange vil det således være tilrådeligt at knytte eksterne konsulenter til denne opgave, idet den enkelte boligorganisation herved lettere kan varetage sine primære relationer til afdelingens økonomiske forvaltning og drift. Fonden har ikke på forhånd aftalt med bestemte typer af virksomheder, forretningsførerselskaber o.lign., at de vil være særligt egnede til disse opgaver.

Der bør vedlægges referencer m.v. fra den/de, som man foreslår, skal stå for **projektstyringen og etablering af eventuel områdesekretariat**. Det er afgørende, at de, der involveres, har kendskab til og erfaring i at planlægge, gennemføre og løse komplekse opgaver i belastede boligområder – og naturligvis kendskab til den almene sektors særlige forhold og herunder især beboerdemokratiets vilkår og virkemåde.

Uanset, at der tilknyttes – eller at der vil blive krævet – eksterne konsulenter til at varetage projektstyringen, vil det også stille **krav til det enkelte boligforetagende**, mens arbejdet pågår – og når det formelt er afsluttet. Det er som hovedregel afgørende, at der også **efter** gennemførelsen af omfattende sociale, fysiske, organisatoriske og økonomiske foranstaltninger vil være et særligt behov for i en ret lang periode at følge situationen nøje i den pågældende afdeling.

I den forbindelse skal det bemærkes, at det er vigtigt, at man i bemanningen af projekterne udviser **økonomisk ansvarlighed** og nøje sikrer sig at udgifterne til eksterne konsulenter og lønninger afspejler et rimeligt niveau og står mål med den forventede effekt.

Det bemærkes, at der i mange boligområder vil være behov for **en ekstraordinær indsats på beskæftigelsesområdet**. Det forudsættes derfor, at beskæftigelsesinitiativer i samarbejde med den stedlige kommune indgår som bestanddel i fleste projekter, herunder i et områdesekretariats arbejde.

2.1.2 Sundhedsfremmende indsats.

Etablering af sundhedsfremmende aktiviteter og indsatser, kan være individuelt orienterede indsatser med fokus på bekæmpelse af de oftest forekommende folkesygdomme og det kan være særlige aktiviteter som fremmer fællesskab og samhørighed samtidig med at de styrker den enkeltes generelle sundhed. Idet der ofte vil være tale indsatser som ligger tæt op ad offentlige opgaver, skal projekter med dette fokus i særlig grad leve op til kravet om samarbejde med den stedlige kommune for at sikre en hensigtsmæssig koordinering og styring af indsatserne.

2.1.3 Forsøg med udvikling af beboerdemokratiet og ændret organisering.

Forsøg som sætter fokus på udvikling af beboerdemokratiet og ændret organisering af administration og drift af problemramte afdelinger, kan være særlige indsatser og aktiviteter hvor der med udgangspunkt i en analyse af de eksisterende forhold opstilles en handleplan; er der f.eks. behov for at bryde med vaner, normer og regler for at afprøve nye samarbejdsformer, bedre muligheder for kontakt og information mellem beboerne og mellem afdelingen og administrationen m.v.? Er der behov for at der ændres på roller og arbejdsdeling for at sikre en mere smidig og effektiv udnyttelse af ressourcerne, er der behov for en ændret tilrettelæggelse af ejendomsfunktionærernes arbejdstid og opgaver, således at der opnås bedre overensstemmelse med de behov, der er i området? Er der behov for at styrke boligorganisationens generelle kompetencer og styring af området? Er der behov for en opgradering af beboerdemokratiets indsigt og deltagelse i samarbejdet om gennemførelse af de boligsociale indsatser m.v.?

Opmærksomheden henledes på, at såfremt der kræves særlige dispensationer, tilladelser eller indgås aftaler, er det den boligorganisationens ansvar at sådanne forhold er behørigt afklarede med de relevante myndigheder/parter.

Der kan søges støtte til såvel lønninger som driftsudgifter.

2.1.4 Øvrige boligsociale tiltag

Landsbyggefonden kan herudover efter loven yde støtte til **et bredt spektrum af boligsociale initiativer og aktiviteter**. Der kan eksempelvis ydes tilskud til **en børn- & unge-indsats** evt. med henblik på at sikre, at de unge sammen med deres forældre understøttes i valget af fritidsaktiviteter, uddannelse og erhverv og i etablering af bredere netværk, som kan styrke de unge i at bryde uheldige mønstre. Der kan ydes støtte til **en ekstraordinær beskæftigelsesindsats**, der ligger udover den lovpligtige indsats. Hertil kommer muligheden for magnetaktiviteter, som kan tiltrække børn og unge (og deres forældre) fra andre områder. Der kan ydes tilskud til **en integrationsfremmende indsats**, som sikrer en øget forståelse mellem boligområdets forskellige befolkningsgrupper, eller som sigter på at forøge specifikke befolkningsgruppers kendskab til og evne til at begå sig i det danske samfund, herunder uddannelses- og arbejdsmarkedet. Der kan ydes støtte til **en opsøgende indsats overfor ældre, psykisk syge, ensomme og misbrugere m.v.** Hertil kommer aktiviteter og drift af væresteder for disse eller andre beboergrupper. Der kan ydes støtte til **imagepleje og brobygningsaktiviteter**, hvor der som led i helhedsplanen sættes ind for positivt at styrke afdelingens/områdets image, dels i forholdet til beboerne i afdelingen, dels i forholdet til det omgivne samfund.

De nævnte eksempler er ikke udtømmende for fondens støttemuligheder.

2.1.5 Foreløbigt budget

Der skal udarbejdes **et foreløbigt budget over den samlede indsats forventede indtægter og udgifter**. Budgettet skal være i balance og relatere sig til de foreslåede aktiviteter og skal specificeres inden for hver enkelt hovedgruppe. Budgettet skal som minimum indeholde disse poster:

På indtægtssiden: Ansøgt beløb fra Landsbyggefonden, forventet lokal medfinansiering, forventede tilskud fra øvrige bidragydere.

På udgiftssiden: Lokaler og øvrig drift, lønninger/personaleudgifter, specifikke aktiviteter, formidling og dokumentation, lokal evaluering og samarbejde, diverse.

Det skal præciseres, at **den lokale medfinansiering** kan bestå i tilskud fra f.eks. boligorganisationens arbejdskapital og dispositionsfond, tilskud fra den stedlige kommune, fra lokale samarbejdspartnere m.v.

Det skal understreges, at medfinansieringen ikke behøver at optræde som kontante bidrag men godt kan erlægges f.eks. i form af medarbejdertimer for medarbejdere, som reelt arbejder i projektet, eller i form af værdien af lokaleleje, hvor lokalerne indgår i projektet.

Som medfinansiering kan ikke anvendes værdien af ordinære driftsopgaver, udført af boligorganisationen eller kommunen. Endvidere skal det præciseres, at eventuelle tilskud fra statslige puljer, ikke kan erstatte – hverken helt eller delvist – den lokale medfinansiering.

Endelig skal det præciseres, at et eventuelt tilskud fra Landsbyggefonden er et bruttotilskud inkl. eventuelle forpligtigelser i forhold til ansatte, skat m.v. Der kan således ikke søges yderligere tilskud til dækning af sådanne forpligtigelser.

Landsbyggefonden kan stille som **betingelse for støtten**, at boligorganisationen i muligt og forsvarligt omfang bidrager til finansiering af indsatsen af sin egenkapital og at kommunen medvirker til indsatsen. Kravene til boligorganisationens og kommunens medvirken forhandles konkret, og vil bl.a. afhænge af den konkrete situation i området, helhedsplanen og øvrige iværksatte initiativer.

Der kan fra Landsbyggefonden hjemmeside: www.lbf.dk/dokumenter/ansogninger hentes et budgetskeam som skal anvendes.

Eventuel støtte ydes på afdelingsniveau. Støtten ydes på afdelingsniveau og regnskabsafklæggelse sker principielt som en del af afdelingsregnskabet(erne). Eventuelle differencebeløb i forhold til bevillingen redegøres der for ved årlige reguleringskontoopgørelser, jf. "Retningslinier for opgørelse af reguleringskonto i forbindelse med sager om særlig driftsstøtte". I den forbindelse skal det bemærkes, at den årlige reguleringskontoopgørelse skal være færdig i hænde senest 6 måneder efter kalenderårets afslutning.

2.2 Fysisk opretning

Generelt

Der kan ofte være behov for at give **støtte til fysisk genopretning i problemramte almene boligafdelinger**. Derfor må behovet for investeringer ved udbedring af bygningsskader, ombygning af store lejligheder, gennemførelse af miljøforbedrende arbejder samt opretnings- og forbedringsarbejder opgøres. Endvidere skal der peges på muligheden for en forøgelse af henlæggelser "efterslæb", (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser). Sådanne investeringer og eventuelle forøgelser af henlæggelser sigter på at skabe bedre fysiske og miljømæssige forhold i afdelingen som en del af den samlede løsning.

Ved behandling af denne del af ansøgningen, skal der således tages stilling til sådanne behov for investeringer eller forøgelse af henlæggelser.

Derfor må der udarbejdes så præcise beskrivelser af behovene som muligt, idet det dog ikke nødvendigvis forudsættes, at der fremsendes egentlige færdige projekter.

Forslagene til fysisk opretning skal derfor udarbejdes omhyggeligt på baggrund af en **tilstands-vurdering** af afdelingen. Hvor der allerede foreligger sådanne rapporter og egentlige prissatte projekter, bedes disse medsendt som bilag. Et sådant materiale forefindes af og til i en eller anden form, som led i den planlagte vedligeholdelse og det kan evt. anvendes.

Udarbejdelsen af forslagene forudsætter formentlig **teknikerbistand**, hvis der er erkendte behov, men endnu ikke er udarbejdet idéskitse med overslag. Sådant teknikerbistand bør dog nok i første omgang begrænses til det idémæssige og overslagsmæssige, hvis arbejderne kun ønskes igangsat, hvis der opnås støtte.

Egentlige færdige prissatte projekter vil formentlig i en række tilfælde først kunne foreligge efter behandlingen af ansøgningen. I sådanne tilfælde vil eventuelle behov for investeringer eller forøgelse af henlæggelser blive søgt imødekommet ved hensættelse af særlige **reservationsbeløb ud fra fondens erfaringstal**.

For at kunne bedømme realismen i sådanne reservationsbeløb er det i det videre forløb vigtigt, at der arbejdes meget omhyggeligt med forslagene samtidig med, at der arbejdes meget hurtigt af hensyn til den videre sagsbehandling.

I **ansøgnings-systematikken** er angivet en lang række forskellige muligheder for investeringer m.v., og det er vigtigt, at der foretages en realistisk bedømmelse af behovene. Det tjener ikke noget formål at anføre arbejder, som måske kunne være meget rare at få udført, men som ikke er væsentlige for boligafdelingens, konkurrenceevne, videre drift og for stabiliseringen af boligmiljøet. Omvendt er det også vigtigt, at der faktisk foregår en konkret bedømmelse af behovene for væsentlige og nødvendige investeringer, herunder også behovet for miljømæssige forbedringer. Sådanne investeringer skal i en række tilfælde supplere den økonomiske rekonstruktion, hvis afdelingen skal stabiliseres og udvikles som et attraktivt boligområde.

Det skal bemærkes, at vurderingerne af behovene formentlig vil indgå i forskellige parter behandlings af sagen. Udover Landsbyggefondens generelle sagsbehandling vil fonden i en række sager vurdere, om der er behov for en konkret besigtigelse af afdelingen.

Nedenfor er angivet en kort vejledning vedrørende anvendelsen af forskellige finansieringsformer. Det skal særligt bemærkes, at der for investeringer under pkt. 2.2.1-2.2.3 med fondens støtte er en **særskilt sagsbehandling**, jf. fondens regulativ og vejledning af 5. februar 2008 – jf. Almenboliglovens § 91.

2.2.1 Opretning m.v.

Almenboliglovens § 91 giver netop mulighed for finansieringsstøtte til **udbedring af omfattende og væsentlige bygnings-skader**, hvortil udgiften ikke kan dækkes på anden vis. Det er en betingelse, at udbedringsudgiften udgør 10 pct. af bygningsværdien (den seneste konstaterede ejendomsværdi ÷ grundværdien), før skadens indtræden. For afdelinger, der har modtaget driftssikring, støtte i h.t. tidligere omprioriteringslove eller særlig driftsstøtte (landsdispositions-fonden m.v.) kan betingelsen om de 10 pct. dog fraviges. Arbejderne må ikke være omfattet af de 2 byggeskadefonde.

Er der udarbejdet en **byggeteknisk rapport med et prissat projekt** bedes denne medsendt. Som minimum må der udarbejdes et prisoverslag med en kort beskrivelse af skadernes art og omfang m.v.

Der kan også på grund af udlejningssituationen være behov for **tilpasning af en bebyggelse** ved reduktion af boligantallet. Udgifter til delvis nedrivning og tomgang kan eventuelt medfinansieres og anføres sammen de øvrige overslagsbeløb.

2.2.2 Ombygning af lejligheder/tilgængelighed

Almenboliglovens § 91 giver mulighed for finansieringsstøtte til **ombygning af lejligheder/tilgængelighed** for at forbedre udlejningssituationen. Det drejer sig typisk om ombygning af almene boliger, som på grund af den generelle udvikling og af boligkvaliteten: Størrelse/pris, indretning, faciliteter m.v. - er svære at udleje. Forslag om ombygning skal så at sige udspringe af helhedsplanens konstaterede behov – og forslag til løsninger m.v.

For så vidt angår **tilgængelighed** og handicapforanstaltninger har fonden siden 2003 haft en særlig adgang til at yde støtte til projekter som medfører en forbedret tilgængelighed i almene boliger. Der kan efter en konkret vurdering ydes støtte til bedre adgangsforhold, elevatorer og ændringer af lejlighedsplaner så de opfylder mindstekravene i Bygningsreglementet m.v. Derimod støtter fonden som udgangspunkt ikke forbedringsarbejder ved ombygninger - og hvor arbejderne er omfattende og bekostelige, - og som kun resulterer i en ringe grad af bedre tilgængelighed m.v.

Det må indgå i den samlede bedømmelse, om der er mulighed og behov for at ændre lejlighedsfordelingen. Derfor ønskes anført årsager i de situationer, hvor der ikke ønskes ombygning.

For hver lejlighedstype, som ønskes ombygget, angives antallet af den slags lejligheder, antal rum og kvadratmeter før ombygningen samt den samlede udgift for hver lejlighedstype for sig. Der må fremsendes et skitseprojekt vedrørende ombygningerne, der viser lejlighedsplanerne før og efter ombygningen og et overslag over udgifterne ved ombygningen.

2.2.3 Miljøforbedrende foranstaltninger

Almenboliglovens § 91 giver mulighed for finansieringsstøtte til gennemførelse af sådanne **fysiske miljømæssige forbedringer**, som skønnes vigtige for at forbedre udlejningssituationen og en stabilisering af det sociale miljø.

Det må indgå i bedømmelsen, om der er mulighed for at forbedre afdelingernes situation ved gennemførelse af miljømæssige forbedringer. Der ønskes også oplyst om årsager til, at der eventuelt ikke ønskes gennemført miljømæssige forbedringer.

Der angives **arten af de miljømæssige forbedringer**, som ønskes gennemført. Støtte til miljøforbedringer vedrører primært forbedringer af opholds- og legearealer med beplantning og belysning, projekter som giver identifikation ved f.eks. opgange og som forebygger kriminalitet, samt etablering af faciliteter for beboerne i form af mødelokaler m.v. Hvor der foreligger allerede udarbejdede skitseprojekter medsendes disse som bilag. I spørgsmålet er opregnet nogle mulige miljømæssige forbedringer, som hyppigt har været ønsket. Der udfyldes naturligvis kun de steder, hvor der ønskes udført arbejder. For hver hovedgruppe anføres samlet udgift og en kort beskrivelse. Der må søges udarbejdet overslag over udgifter, eventuelt i form af en udgiftsramme, som der kan prioriteres inden for.

Det bemærkes, at fonden i henhold til denne bestemmelse i lov om almene boliger m.v. § 91 ikke yder støtte til andre former for "miljøprojekter" om vedvarende energi/energibesparelser (solfangere o. lign.), støj- og forureningsbekæmpelse, renovering af vand og afløbsanlæg m.v. Der henvises til andre støttemuligheder.

2.2.4 Moderniserings- og renoveringsarbejder i ungdomsboliger m.v.

Til **statsstøttede ungdomsboliger**, herunder de ungdomsboliger, der er integreret i en almen afdeling eller er organiseret som en selvstændig almen afdeling, kan der i medfør af § 100 i almenboligloven opnås støtte til forskellige former for fysisk genopretning m.v.

Tilsagn om ydelsesstøtte meddeles af kommunalbestyrelsen til disse boligafdelinger, når der er givet tilsagn før 1. juli 1986. Der kan gives støtte til udbedring af byggeskader og renoveringsarbejder (herunder modernisering og ombygning af eksisterende utidssvarende statsstøttede ungdomsboliger), samt til energibesparende foranstaltninger.

Der henvises til ministeriets bekendtgørelse nr. 643 af 15. juni 2006 om støtte til almene boliger m.v.

De ønskede investeringer beskrives kort og udgifterne herved oplyses.

2.2.5 Opretnings- og forbedringsarbejder

I en række tilfælde findes udover de arbejder, som er omfattet af spørgsmålene 2.3.1.-4., behov for **andre opretnings- og forbedringsarbejder**. Disse skal kun anføres, hvis de skønnes aktuelt væsentlige at gennemføre, og hvis udgifterne hertil ikke kan afholdes over driften eller ved brug af henlagte midler til disse formål. Hvis udgifterne delvist kan afholdes over driften eller delvist ved brug af henlæggelse, anføres kun den del af udgiften, som ikke kan finansieres på denne måde. Fremskyndelse af opretningsarbejder må ikke medtages, med mindre det er teknisk nødvendigt at gennemføre inden for de nærmeste år, og som ikke kan afholdes over drift eller via henlæggelser som allerede nævnt. Rene småting bør ikke medtages.

I ansøgningssystematikken er forudsat ydelse svarende til begyndelsesydelsen på de stats- eller LBF-støttede lån, ca. 3,6 % af anskaffelsessummen. Forskellen til ydelsen på et rentetilpasningslån, et fastforrentet lån el. lign. dækkes af boligorganisationens dispositionsfond efter almenboligloven § 20 med fornøden kommunal garantistillelse for lånet. Der forudsættes hermed, at finansieringen af disse arbejder sker med lokalt støttede lån. Der henvises dog vedrørende de såkaldte fordelte arbejder ("støttede"/"ustøttede" arbejder) til "Landsbyggefonden orienterer" nr. 432 af 14. marts 2008.

Det bemærkes, at eventuel anvendelse af **trækningsretstilskud** til opretnings- og forbedringsarbejder kræver særskilt ansøgning til Landsbyggefonden.

2.2.6 Forøgelse af henlæggelser

Udover de investeringer og arbejder, som er omtalt i forbindelse med besvarelsen af spørgsmålene 2.2.1.-5, findes der i nogle afdelinger behov for forøgelse af henlæggelser, idet disse på grund af afdelingens økonomi ikke har været ajourført. Til sådanne forøgelser af henlæggelser medregnes ikke eventuelle finansieringer af driftsunderskud ved brug af afdelingens likviditet, idet sådanne underskud søges dækket ind på anden vis. Der tages udgangspunkt i bogførte henlæggelser på balancen. Der anføres nuværende henlæggelsesbeløb, det ønskede beløb samt begrundelse for ønsket om forhøjelse. I disse begrundelser tages udgangspunkt i en tilstandsvurdering, de sandsynlige levetider samt de aktuelle genanskaffelsespriser.

Der bør dog ved vurderingen også anføres, hvad iværksættelse af evt. forbedringsarbejder, jf. tidligere, vil medføre i besparelse i en årrække.

2.3 Økonomisk opretning

2.3.1. Driftstab

Opgørelsen over underskud m.v. er udregnet under punkt. 1.9.2. Evt. underskud for 2008 kalkuleres.

2.3.2. Huslejeniveau

Der kan på grund af **relationerne til huslejegenomsnittet i andre almene boligafdelinger, boudgiftsniveauet i andre boligformer og/eller behovet for at give afdelingen en særlig konkurrencemæssig fordel/attraktion** være behov for reduktion af balancelejen (incl. nye låneydelser m.v.).

Boligorganisationen bør gennemføre en overvejelse herom og begrunde et forslag til den fremtidige huslejefastsættelse efter ansøgerens opfattelse.

Det er en forudsætning, at der er eller etableres en passende lejedifferentiering mellem boligtyperne, f.eks. med ca. 1/3 af lejen fordelt på grundbeløb og ca. 2/3 på arealbeløb.

Eksempel

Ifølge det oplyste udgør lejen pr. 1.1. 2009 for boliglejemål gennemsnitlig 628 kr./m²/år. Pr. 1.1.2010 forudsættes gennemført huslejedifferentiering i afdelingen, idet lejeforhøjelser som følge heraf, kan foretages over en længere periode.

Ifølge Landsbyggefondens huslejestatistik andrager lejen pr. 1.1.2005 i "det øvrige land" i etagebyggeri fra 1961/65 459 kr./m²/år.

Der gennemføres huslejedifferentiering i afdelingen, jr. nedenstående forslag.

	Grundbeløb		Arealbeløb
2 rums boliger 54 m ²	16.000 kr./år	+	418 kr./m ² /år
2 " " 70 m ²	16.000 kr./år	+	418 kr./m ² /år
3 " " 81 m ²	16.000 kr./år	+	418 kr./m ² /år
3 " " 84 m ²	16.000 kr./år	+	418 kr./m ² /år
4 " " 95 m ²	16.000 kr./år	+	418 kr./m ² /år

	Leje pr. m ² /år	Leje pr. md.	Årlig leje	Årlig leje i alt.
80 stk. 2 rums bolig 54 m ²	714	3.213	38.556	3.084.480
100 stk. 2 rums bolig 70 m ²	647	3.774	45.288	4.528.800
180 stk. 3 rums bolig 81 m ²	616	4.158	49.896	8.981.280
60 stk. 3 rums bolig 84 m ²	608	4.256	51.072	3.064.320
60 stk. 4 rums bolig 95 m ²	586	4.639	55.668	3.340.080

Boligselskabet forelægger sit forslag til lejedifferentiering for de involverede parter senest ??? Ændringer i lejefordelingen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

2.3.3. Evt. besparelse på driften

Der bør vurderes, hvad **iværksættelse af evt. forbedringsarbejder vil medføre i besparelser vedrørende vedligeholdelse og henlæggelser**, jf. dog bemærkning under punkt 2.2.6.

Såfremt der er **underfinansiering** vedrørende ejendommens anskaffelsessum og forbedringsarbejder, kan disse eventuelt blive dækket, og budgetteret afskrivning herpå undgås. Tilsvarende vedrørende afskrivning på **opsamlet underskud** i afdelingen.

Hvis der indbetales pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden vedrørende A- og G-indskud, vil disse udgifter efter **særskilt ansøgning** formentlig kunne forventes hel eller delvis midlertidigt af bortfalde. Tilsvarende hvis der betales afdrag vedrørende tidligere driftsstøttelån, vil afdragene formentlig kunne indefryses, ligeledes efter **særskilt ansøgning**.

Den lokale **medfinansiering** posteres i eventuel støttefastsættelse under besparelse på driften.

Der kan forventes ændring i **renteudgift/indtægt**.

Derudover bør henlæggelser til tab ved fraflytning m.v. vurderes.

Bilag

Skemaet vedrørende prioritetsstillingen udfyldes og sammentælles, hvor dette er relevant.