

LANDSBYGGEFONDEN

# Regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger





I medfør af lov om almene boliger m.v. § 95 har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra boligministeren fastsat følgende regler om støtte efter lovens § 91 a.

**§1** Regulativet omfatter almene boligorganisationers boligafdelinger.

**Stk. 2.** Regulativet finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution og almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, 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 koordinering og evaluering i udvalgte almene afdelinger/boligområde, der er omfattet af § 91 a samt afdelinger i tilknytning hertil. Der skal ske en prioritering af områder, der er omfattet af § 61 a. Støtte kan yderligere gives i form af tilsagn om løbende tilskud til nedsættelse af huslejen i afdelingerne.

Landsbyggefonden betinger ydelse af støtte i henhold til § 91, 91 a, 92 og 92 b

til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer en reduktion af andelen af almene familieboliger i overensstemmelse med den godkendte udviklingsplan for boligområdet, jf. § 168 a.

**Stk. 2.** Tilsagn om støtte forudsætter tilvejebringelse af en detaljeret helhedsplan for den enkelte afdeling og det pågældende boligområde med henblik på at opnå en samlet langsigtet helhedsorienteret løsning af afdelingens sociale, økonomiske 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 effektivt kan bidrage til at forebygge og løse udvalgte boligområdets udfordringer i forhold til dannelse af parallelsamfund, herunder prioritering af indsatser, der er målrettet uddannelse,

beskæftigelse, kriminalitetsforebyggelse og integration.

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 nødvendige renoveringsarbejder og miljøforbedrende foranstaltninger.
4. Organisatoriske rammer, som sikrer entydig ledelse og koordinering af indsatserne.
5. I udsatte områder, hvor der gennemføres større fysiske forandringer med henblik på at sikre blandede by- og boligområder/modvirke parallelsamfundsdannelse, kan der afsættes midler til sikring af tæt samarbejde imellem fysiske, sociale og øvrige relevante indsatser.

### **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. Huslejeudviklingen i de sidste 10 år.
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 terminsydelser i ejendommen.

**Stk. 3.** Ansøgningen vedlægges et foreløbigt budget for foranstaltninger, der forventes omfattet af helhedsplanen,

jf. § 6, stk. 4, nr. 3, 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 lokalkendskab 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** Med afsæt i § 2 og ansøgningen om prækvalifikation foretager Landsbyggefonden en foreløbig vurdering af, om afdelingens problemer er omfattet af støtteordningen.

**Stk. 2.** Vurderingen efter stk. 1 inddrager 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 beliggenhedskommunen 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 rammesætter og yder vejledning i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen, herunder valg af initiativer, hvor der er særlig god dokumentation for virkning samt den løbende opfølgning på målene gennem relevante indikatorer.

**Stk. 3.** Helhedsplanen udarbejdes med henblik på at opnå en samlet langsigtet helhedsorienteret løsning af afdelingens problemer, herunder bidrage til at gøre op med fysisk, social og kulturel marginalisering og isolation.

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

1. Tydelige mål med særligt fokus på uddannelse, beskæftigelse, kriminalitetsforebyggelse og integration samt løbende opfølgning på målene.
2. Boligområdet og de målgrupper i området, som indsatsen skal skabe forandringer for, herunder en karakteristik af området, beboerne og trykssituationen i området.
3. Hvordan resultaterne nås, herunder hvilke aktiviteter og organisatoriske tiltag, der skal igangsættes for at opnå de opstillede mål fordelt på:
4. Social opretning i form af tiltag, der øger beskæftigelse og uddannelse, forebygger kriminalitet og understøtter integration.
5. 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

6. fysisk opretning, herunder nødvendige renoveringsarbejder, kriminalitetsforebyggelse, infrastrukturændringer og miljøforbedrende foranstaltninger.
7. At der er god dokumentation for, at indsatsen virker i forhold til målene.
8. Hvordan der evalueres på indsatsen, herunder hvilke indikatorer der løbende følges op på.

**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 indsatsene 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 og samtidige foranstaltninger og indsatser.
2. Oprettelse af en organisering 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. En redegørelse for hvordan helhedsplanen supplerer den eksisterende kommunale indsats i boligområdet.
4. 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 trykkesproblemer 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 virkning.

**§ 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 aftrapningen 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 forsvarligt.

**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.

### Anvendelse 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. Fonden kan dog fastsætte en minimumsgrænse for størrelsen af tilbageføringer.

## Opfølgning på helhedsplan

**§12** Landsbyggefonden foretager et etårseftersyn 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.

## Evaluering m.v.

**§13** Landsbyggefonden orienterer løbende boligministeren 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 organisation og styring heraf, jf. § 6, stk. 2.

**Stk. 3.** Med henblik på at tilvejebringe viden om virkningen af konkrete indsatstyper kan fonden i samarbejde med Transport- og Boligministeriet iværksætte forsøgsprojekter. Forinden tilsagn om støtte til forsøgsprojekter indkalder fonden interesserede boligorganisationer til at medvirke. Fondens fastsætter en frist for ansøgning om støtte i forbindelse med forsøgsprojekter om en konkret indsatstype.

Således vedtaget af bestyrelsen 11. december 2019 til ikrafttræden 1. januar 2020.

Transport- og Boligministeriet har godkendt regulativet ved brev af 20. december 2019.

Christian Høgsbro, formand.





LANDSBYGGEFONDEN