

December 2019

Vejledning om udarbejdelse af ansøgning i henhold til lov om almene boliger mv. § 91a og fondens regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene afdelinger

Lovgivning mv.

Ved lov nr. 1561 af 18. december 2018 blev almenboliglovens § 91a ændret, således at Landsbyggefonden i årene 2019–2026 inden for en årlig ramme på 380 mio. kr. kan give tilsagn til en boligsocial indsats i udsatte almene boligområder i form af huslejestøtte og boligsociale aktiviteter, lokal organisering mv.

Fondens bestyrelse har den 11. december 2019 vedtaget et nyt regulativ for den boligsociale indsats, og Transport- og Boligministeriet har godkendt regulativet den 20. december 2019. Det nye regulativ med tilhørende vejledning udsendes til samtlige kommuner, regioner og almene boligorganisationer.

De boligsociale indsatser inden for 2019-26-midlerne skal prioriteres målrettet mod de udfordringer, som blokerer for en positiv udvikling i de udsatte boligområder, og som har betydning for beboernes udviklingsmuligheder. Der arbejdes vidensbaseret med at bryde og forebygge parallelsamfund, sikre trygge og stimulerende opvækstvilkår samt give beboere i områderne gode forudsætninger for at få fodfæste i uddannelsessystemet og på arbejdsmarkedet gennem indsatser, som er målrettet beskæftigelse, uddannelse, kriminalitetsforebyggelse samt integration. Der sikres en lokal entydig ledelse af indsatserne på tværs af kommune og boligorganisation. Mål, indsatser og organisering uddybes nedenfor.

Landsbyggefonden kan, jf. Regulativet § 2, yde støtte i form af tilsagn om tilskud til en boligsocial indsats samt til lokal koordinering og evaluering i udsatte almene afdelinger/boligområder, der er omfattet af §91a samt afdelinger i tilknytning hertil. Der skal ske en prioritering af områder, der er omfattet af §61a. Støtte kan yderligere gives i form af tilsagn om løbende tilskud til nedsættelse af huslejen i afdelingerne.

Huslejestøtte gives under forudsætning af, at indsatsen indgår i en helhedsplan med tilhørende finansieringsplan. Støtten ydes som egentlig nedsættelse af balancelejen og/eller som kompensation for nye kapitaludgifter ved fysiske (støttede) arbejder, højt huslejeniveau, driftsvanskeligheder. Alle boligsociale ansøgninger behandles automatisk også som ansøgninger om huslejestøtte.

En helhedsorienteret tilgang

Ved udarbejdelse af prækvalifikationsansøgningen og den efterfølgende helhedsplan er det vigtigt at have koordinering af indsatsen for øje. Det indebærer en afklaring af samspillet mellem den boligsociale indsats, den økonomiske genopretning og eventuelle påtænkte fysiske indsatser, også selvom det kan være vanskeligt at sikre de samme gennemførelses-terminer. For sager, hvor en helhedsorienteret indsats er nødvendig, herunder sager, der er

omfattet af en udviklingsplan, skal prækvalifikationsansøgningen og den senere helhedsplan rumme en stillingtagen til koordinering og løsning af disse sammensatte forhold, hvilket uddybes i afsnittet vedr. helhedsplanen længere nede i vejledningen. For mere enkle sager med overvejende fysiske problemer – og måske et driftsstøttebehov – henvises i øvrigt til regelsæt om Oprettning mv. (Renoveringsstøtteordningen) og Særlig driftsstøtte (Kapitaltilførsel mv.). Mere information om disse støttemuligheder findes på fondens hjemmeside: www.lbf.dk/stoette/

Ansøgninger om støtte til boligsociale aktiviteter, lokal organisering mv.

En ansøgning om støtte til en boligsocial indsats falder i 2 faser:

1. Først indgives en *prækvalifikationsansøgning* med henblik på at blive prækvalificeret. Den indeholder en kortfattet beskrivelse af afdelingens/boligområdets problemkompleks og involverede parter, et udfyldt ansøgningskema for hver ansøgende afdeling og et foreløbigt budgetforslag.
2. Prækvalifikationsansøgninger, der på baggrund af fondens sagsbehandling prækvalificeres, skal udarbejde en *helhedsplan*.

Både *prækvalifikationsansøgningen* og *helhedsplanen* indsendes til Landsbyggefondens gennem driftsstøttesystemet.

Prækvalifikationsansøgningen skal være anbefalet af beliggenhedskommunen og boligorganisationen/-erne. Hermed tilkendegiver kommunen og boligorganisationen/-erne på vegne af omfattede afdelinger at være bekendt med, at der planlægges gennemført en boligsocial indsats i den pågældende afdeling/område, og at den pågældende afdeling/område er relevant i forhold til en boligsocial indsats.

Helhedsplanen skal være godkendt af kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen. Med sin godkendelse tilkendegiver kommunen, at helhedsplanens indsatser er egnede til løsning af afdelingens/områdets problemer og forpligter sig samtidig til at indgå i samarbejdet omkring den boligsociale indsats, både fagligt, administrativt og eventuelt økonomisk. Helhedsplanen forudsættes ligeledes godkendt af boligorganisationen/-erne under iagttagelse af reglerne om beboerdemokrati i lov om almene boliger mv.

Hele ansøgningsprocessen foregår via Landsbyggefondens sagsbehandlingssystem driftsstoette.lbf.dk. Prækvalifikationsansøgninger kan indsendes løbende.

I forbindelse med prækvalifikationsansøgningen skal ansøger grundigt overveje, hvilke boligafdelinger der ud fra en lokal vurdering bør indgå i den boligsociale indsats. I disse overvejelser skal indgå vurdering af graden af udsathed samt hensynet til at etablere organisatoriske enheder, der sikrer robusthed, høj faglig kompetence og styring i indsatsen.

Prækvalifikationsansøgningen

Prækvalifikationsansøgningen består af følgende:

- Et ansøgningskema med en række stamdata
- Beboerdata for boligområdet
- En kortfattet projektbeskrivelse

- Et overordnet budget
- En kommunal anbefaling
- En tilkendegivelse om deltagelse fra boligorganisationerne på vegne af involverede boligafdelinger.

Ansøgningskemaet

På driftsstoette.lbf.dk findes et digitalt ansøgningskema, som skal anvendes ved ansøgning. Ansøgningskemaet skal være fuldstændigt udfyldt, før ansøgning kan fremsendes.

Beboerdata for boligområdet

Med de 'Beboerdata', som Landsbyggefonden stiller til rådighed, kan almene boligorganisationer og kommuner hente standardtabeller med nøgletal om demografiske, sociale og økonomiske forhold.

Boligorganisationerne kan hente tabellerne for en enkelt udvalgt boligafdeling eller for summen af flere valgte boligafdelinger. Beboerdata hentes under selvbetjeningsløsninger på Landsbyggefondens hjemmeside <https://lbf.dk/selvbetjening/beboerdata/>

En kortfattet projektbeskrivelse

Der skal udarbejdes en 'kortfattet projektbeskrivelse' i skabelonen, som forefindes på sagen i driftsstoette.lbf.dk. Den kortfattede beskrivelse må maksimalt fylde 5 A-4 sider.

Beskrivelsen skal indeholde overordnede oplysninger om:

1. Afdelingens/boligområdets problemkompleks, herunder målgrupper og problematikker, der bør adresseres i den planlagte indsats. De påtænkte indsatser skal holde sig indenfor de fire nedenstående indsatsområder:
 - Uddannelse og livschancer
 - Beskæftigelse
 - Kriminalitetsforebyggelse
 - Sammenhængskraft og medborgerskab
2. Hvilke samarbejdsparter der ud fra en lokal vurdering bør involveres i indsatsen, herunder samarbejdsparternes bidrag både inden for og uden for helhedsplanens rammer.
3. Overvejelser om organiseringen, herunder den boligsociale bestyrelse, lokale styre-/følgegrupper og evt. øvrige fora. Læs mere om organiseringen på <https://www.lbf.dk/stoette/boligsocial-indsats-aktiviteter/viden-om-boligsocialt-arbejde/entydig-ledelse/>

Herudover anføres den forventede varighed af den påtænkte indsats. Der kan maksimalt søges om støtte til en 4-årig periode.

Budgettet

Der skal udarbejdes et overslagsbudget for den påtænkte indsats med tydelig angivelse af det ansøgte støttebeløb og den påtænkte lokale medfinansiering. Budgettet kan alene

omfatte indsatser som ovenfor nævnt og skal udfærdiges på indsatsområdeniveau.

Budgettet skal udarbejdes i skabelonen 'Budgetoverslag', der er tilgængelig på sagen i driftsstøtte.lbf.dk efter oprettelsen af prækvalifikationsansøgningen.

Den kommunale anbefaling

Kommunen tilrettelægger selv sin interne procedure for anbefaling, herunder hvem der tegner kommunen i denne henseende. Den kommunale anbefaling vedlægges/medsendes ansøgningen som påkrævet bilag.

Tilkendegivelse fra boligorganisation/-erne

Boligorganisationen tilrettelægger selv sin interne procedure for tilkendegivelsen, herunder hvem der tegner boligorganisationen i denne henseende. Med tilkendegivelsen bekræfter boligorganisationen/-erne, at prækvalifikationsansøgningen indsendes på vegne af de deltagende boligafdelinger. Tilkendegivelsen vedhæftes ifm. oprettelsen af prækvalifikationsansøgningen.

Prækvalifikation

På baggrund af de ovenfor anførte oplysninger foretager fonden en vurdering af hver enkelt prækvalifikationsansøgning med henblik på prækvalifikation. Vurderingen hviler på Landsbyggefondens hovedbetingelser for tilskud, jf. § 2 i 'Regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger'. Herudover foretages en nærmere vurdering af afdelingernes beboersammensætning og udsathed foretaget på baggrund af socioøkonomiske nøgletal fra Danmarks Statistik samt en faglig vurdering af det indsendte materiale. Endvidere vil der i vurderingen blive lagt vægt på, at der sikres entydig ledelse i organiseringen af indsatsen.

Afdelinger/områder, der prækvalificeres, modtager besked herom og om de nærmere vilkår forbundet med prækvalifikation, herunder oplysning om foreløbigt reserveret beløb for indsatsen.

I forbindelse med prækvalifikationen kan der ved behov og efter konkret vurdering forlods udbetales et beløb til ansættelse af den person, som for boligorganisationen skal medvirke i udarbejdelsen af helhedsplanen samt fungere som projektleder for gennemførelsen af helhedsplanen – som udgangspunkt dog kun, såfremt der ikke foreligger en allerede eksisterende bevilling.

I Landsbyggefonden forventes en sagsbehandlingstid for prækvalifikation på 4 – 6 uger, under forudsætning af at prækvalifikationsansøgningen er komplet, og at der ikke skal foretages besigtigelse af afdelingen/området.

Prækvalifikationsansøgninger, der får afslag

Hvis en prækvalifikationsansøgning får afslag, modtager ansøger besked herom med en begrundelse for, hvorfor ansøgningen ikke er blevet prækvalificeret.

Der oprettes ingen ventelister eller reserverlister, og boligorganisationen skal derfor genansøge, såfremt man ønsker at komme i betragtning på et senere tidspunkt.

Prækvalifikationsansøgninger kan som ovenfor anført indgives løbende.

Helhedsplanen

Når boligorganisationen/-erne har modtaget meddelelse om prækvalifikation, kan arbejdet med at udforme helhedsplanen begynde umiddelbart herefter.

Generelt om helhedsplanen

En helhedsplan skal altid indeholde forslag til en helhedsorienteret og langsigtet opretning af boligområdet og således beskrive alle nødvendige forslag til boligsocial indsats, fysisk og økonomisk genopretning. I forbindelse med beskrivelse af den boligsociale indsats, der skal igangsættes, skal boligorganisationen/-erne sammen med beliggenhedskommunen således også overveje, hvilke øvrige tiltag der evt. skal igangsættes. Helhedsplanens oplysninger om fysisk og økonomisk opretning, angivet i ansøgningskemaet med stamdata ved prækvalifikation, er ligeledes nødvendige for en samlet vurdering af bebyggelsernes situation og til vurdering af et realistisk huslejeniveau i afdelingen og dermed for fordelingen af huslejemidlerne i § 91a.

Det er vigtigt at bemærke, at Landsbyggefonden ikke yder støtte til fysisk opretning, herunder beboerhuse og øvrige miljøforbedringer via almenboligloven § 91a.

Anlægsarbejder er henvist til en 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 realkreditlån til finansiering af renovering mv. iht. almenboligloven § 91 renoveringsstøtteordningen. Udmelding om støtte til en boligsocial indsats, herunder huslejenedsættelse, indebærer således ikke automatisk, at der er givet tilsagn i henhold til lov om almene boliger mv. § 91 til f.eks. beboerfaciliteter o. lign.

I forlængelse af ovenstående bør det overvejes, om det er hensigtsmæssigt at styrke boligområdets funktionalitet gennem etablering af nye erhvervsarealer (butikker, liberale erhverv, mindre erhvervsvirksomheder, socialøkonomiske virksomheder, offentlige kontorer) og boliger for specialgrupper mv. Etablering af nye erhvervsarealer kræver en særlig konstruktion.

Mere information om støtteordninger findes på fondens hjemmeside www.lbf.dk/stoette/.

I udsatte områder, hvor der gennemføres større fysiske forandringer med henblik på at sikre blandede by- og boligområder samt modvirke parallelsamfundsdannelse, kan der afsættes midler til sikring af tæt samarbejde imellem fysiske, sociale og øvrige relevante indsatser.

For sager, hvor en helhedsorienteret indsats er nødvendig, herunder sager der er omfattet af en udviklingsplan, skal den boligsociale del af helhedsplanen rumme en kort redegørelse for koordinering og løsning af disse sammensatte forhold. Dette beskrives i den strategiske samarbejdsaftale, se nedenfor.

Den boligsociale del af helhedsplanen

Boligorganisationen, der er tovholder på processen, skal udarbejde en plan for den boligsociale indsats i den pågældende afdeling/boligområdet i tæt samarbejde med evt.

Øvrige deltagende boligorganisationer, beliggenhedskommunen og evt. øvrige relevante aktører. Det vil være forskelligt, i hvilket omfang boligorganisationen råder over de nødvendige ressourcer og kompetencer til at gennemføre dette arbejde. I det omfang, der er tale om en ansøgning fra et område med en eksisterende boligsocial indsats, forventes ressourcerne til udarbejdelse af en ny ansøgning afholdt inden for den eksisterende bevilling. Er der ikke mulighed for dette, kan boligorganisationen efter en grundig overvejelse af den kompetenceprofil, der kræves i det kommende arbejde allerede på dette tidspunkt ansætte/frikøbe den person, som skal være projektleder i helhedsplanen. Dette giver mulighed for, at den person, der skal gennemføre helhedsplanen, kan medvirke i hele forløbet fra start til slut og således være den lokale tovholder for udarbejdelsen af helhedsplanen.

Landsbyggefondens konsulenter sætter de bevillingsmæssige rammer for indsatsen og yder faglig vejledning, herunder vejledning omkring mål, indikatorer, veldokumenterede indsatser og løbende monitorering. Omfanget af Landsbyggefondens vejledning vil variere afhængigt af det lokale behov og fondens vurdering. Det er boligorganisationen, der har initiativet og ansvaret for helhedsplanens udformning i tæt samarbejde med beliggenhedskommunen og evt. øvrige relevante aktører.

Organisering, herunder ledelse og styring

Indsatsen i boligområdet skal ske i et tæt samarbejde mellem de involverede parter: Kommune, boligorganisationer, afdelingsbestyrelser, beboere og øvrige relevante parter. Relevante lokale interessenter, såsom skoler, institutioner, det lokale erhvervsliv, foreningslivet, de frivillige organisationer og politiet bør således inddrages. I den indledende fase i udarbejdelsen af en helhedsplan er det derfor vigtigt, at der sker en afdækning af, hvilke parter der findes lokalt, således at disse også kan indgå i udarbejdelsen af den boligsociale del af helhedsplanen og i løsningen af de sociale udfordringer i boligområdet, afhængigt af deres relevans i forhold til de overordnede målsætninger.

Det er et krav, at der oprettes en projektorganisation med en ansvarlig bestyrelse for udarbejdelse og gennemførelse af den boligsociale del af helhedsplanen, således at en entydig og kompetent ledelse kan sikre koordinering af den lokale indsats og prioritere på tværs af relevante niveauer og organisationer samt sikre, at boligorganisationer, boligafdelinger, kommune og andre organisationer arbejder mod de samme mål. Det kræver særlig opmærksomhed, hvordan bestyrelsen spiller sammen med følge-/styregrupper samt netværk og fora, der er tæt på indsatsernes implementering. I særdeleshed er det afgørende, at kommunen er tæt involveret i indsatsen allerede under udarbejdelsen af helhedsplanen, så kommune og boligorganisationer på både ledelses- og medarbejderniveau har samme forståelse af problemkomplekset, samarbejder omkring fælles mål og prioriterer indsatser og ressourcer lokalt ud fra disse fælles målsætninger. Bestyrelsen kan, efter lokal vurdering af relevans og muligheder, også omfatte fysiske forandringer i boligområdet og dermed supplere den ledelsesmæssige opmærksomhed på den boligsociale indsats med et bystrategisk fokus. For bestyrelsens opgaver, rollefordelingen mellem den lokale bestyrelse, Landsbyggefonden og den administrerende boligorganisation mv. se: <https://www.lbf.dk/stoette/boligsocial-indsats-aktiviteter/viden-om-boligsocialt-arbejde/entydig-ledelse/>

Lokal medfinansiering

Ansøger bør allerede på et tidligt tidspunkt 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 økonomi i indsatsen. Tilsvarende vil der som forudsætning for evt. huslejestøtte blive stillet krav om et eget bidrag på 25 % fra boligorganisationen.

Monitorering og evaluering

Med henblik på styring af og opfølgning på den samlede indsats under en boligsocial bevilling er det den nedsatte boligsociale bestyrelses ansvar at sikre, at der løbende monitoreres på indsatserne med henblik på den lokale styring af indsatsen, koordinering med øvrige tiltag og generel udvikling af boligområdet. Landsbyggefonden stiller data samt en række monitoreringsredskaber til rådighed, så bestyrelsen kan monitorere på et aktuelt og præcist grundlag. Der kan lokalt suppleres med relevante redskaber og data, f.eks. fra beliggenhedskommune og boligorganisation. Landsbyggefonden sikrer, at der i sammenhæng med den lokale monitorering foretages en systematisk evaluering af de gennemførte indsatsers virkning i forhold til de problemramte områder og den almene sektor generelt. Landsbyggefonden orienterer løbende Transport- og Boligministeriet herom. Der forudsættes i den forbindelse et samarbejde fra de støttede områders side.

Der kan herudover lokalt gennemføres mindre evalueringer, beboerundersøgelser mv., med henblik på at parterne lokalt løbende kan kvalificere, udvikle og evt. justere i det videre samarbejde. De lokale evalueringer mv. skal tilpasses indsatsens størrelse, indsatsernes karakter og skal i fornødent omfang stilles til rådighed for den evaluering, som Landsbyggefonden forestår.

De enkelte elementer i den boligsociale del af helhedsplanen:

I det følgende skitseres de enkelte elementer i udarbejdelsen af en helhedsplan omhandlende den boligsociale indsats – såvel processen som de dokumenter, der udgør basis for den endelige bevilling:

Helhedsplanen omhandlende den boligsociale indsats skal som minimum indeholde:

1. En strategisk samarbejdsaftale med faste retningsgivende mål og indikatorer samt beskrivelse af organiseringen for indsatsen, herunder den entydige ledelse. Som bilag til den strategiske aftale vedlægges et kommissorium for bestyrelsen.
2. Delaftaler med lokale delmål og indikatorer på indsatsområdeniveau, herunder en beskrivelse af, hvilke aktiviteter der lokalt igangsættes, hvilke parter der medvirker til at løfte indsatsen samt rollefordelingen mellem dem.
3. Et budget
4. En beredskabsplan vedr. håndtering af akut opstået uro og utryghed i boligområdet.
5. En milepælsplan, der beskriver, hvordan den lokale projektledelse tilrettelægger og følger op på indsatsens fremdrift.

Ovenstående uddybes nedenfor.

Ad 1. Strategisk samarbejdsaftale

Der skal udarbejdes en strategisk samarbejdsaftale mellem kommune og boligorgani-

sationer, der er involveret i den boligsociale indsats. Aftalen forpligtiger kommune og boligorganisationer i forhold til den samlede organisering og styring af indsatsen. Bestyrelsen for helhedsplanen har ansvaret for prioritering og opfølgning i forhold til den strategiske samarbejdsaftale, herunder mål og den løbende monitorering.

I aftalen skal der være en tilkendegivelse af den indbyrdes rolle- og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisationer og evt. andre involverede parter, samt hvilke ressourcer parterne stiller til rådighed for samarbejdet. Den samlede organisering og styring af indsatsen skal ligeledes beskrives i den strategiske samarbejdsaftale. Der vedlægges et kommissorium for bestyrelsen.

Det er et krav, at boligorganisationer og beliggenhedskommune i den strategiske samarbejdsaftale tager afsæt i de faste mål og indikatorer, som Landsbyggefonden med afsæt i lovgivningen, jf. Parallelsamfundsafतालens fokus på uddannelse, beskæftigelse, integration og forebyggelse af kriminalitet, har formuleret som retningsgivende for boligsocial støtte fra Landsbyggefonden.

De 4 mål er:

- Der skal ske et fagligt løft af børn og unge, så flere bliver skoleparate, og flere tager en uddannelse
- Flere bliver tilknyttet arbejdsmarkedet
- Børn og unge skal støttes i et liv uden kriminalitet, og områderne skal opleves trygge
- Flere er en del af fællesskabet og deltager aktivt i samfundet

Til hvert mål er knyttet en række indikatorer, der fremgår af skabelonen for den strategiske samarbejdsaftale. Landsbyggefonden stiller data til rådighed i forhold til den løbende monitorering.

Som en del af den årlige revision i forbindelse med regnskabsaflæggelsen skal boligorganisationen over for revisionen dokumentere, at der løbende følges op på de opstillede mål, såvel som at bestyrelsen er etableret og i funktion.

Ad 2. Delaftaler

I tillæg til den strategiske aftale skal der udarbejdes en række delaftaler knyttet til hvert af de fire indsatsområder. Delaftalerne skal beskrive delmål under hvert enkelt indsatsområde samt indikatorer, som sikrer, at der løbende kan følges op på disse. Som inspiration for disse delmål og indikatorer stiller Landsbyggefonden en liste over relevante indikatorer til rådighed. Listen tager afsæt i viden og erfaringer fra tidligere gennemførte indsatser og evalueringer. Der kan suppleres med delmål og indikatorer, som de lokale parter vurderer vigtige for den lokale indsats. Delaftalerne giver endvidere et overblik over de aktiviteter, der ønskes iværksat i helhedsplanen, og beskriver, hvilke parter der indgår i udførelsen af aktiviteterne, herunder den indbyrdes rolle- og ansvarsfordeling.

Delmål og aktiviteter i delaftalerne skal relatere sig til de overordnede mål formuleret i den strategiske aftale og holde sig inden for de fire indsatsområder:

1. Uddannelse og livschancer
2. Beskæftigelse
3. Kriminalitetsforebyggelse
4. Sammenhængskraft og medborgerskab

Ad 3. Budget

Der skal udarbejdes et budget over den samlede boligsociale indsats' forventede indtægter og udgifter. Budgettet skal være i balance, relatere sig til de foreslåede indsatser og specificeres inden for hver enkelt hovedgruppe. Det forudsættes, at der er budgetlagt for indsatsens fulde beløb.

Budgettet skal opstilles i den af Landsbyggefondens udarbejdede skabelon, som er at finde i fondens sagsbehandlingssystem driftsstoette.lbf.dk

Omkring lønfastsættelse henvises til fondens retningslinjer, der fremgår ved prækvalifikation, og som også forefindes på hjemmesiden www.lbf.dk.

Der skal mindst bidrages med 25 % i lokal medfinansiering. Det skal præciseres, at den lokale medfinansiering skal bestå i tilskud fra f.eks. boligorganisationens arbejdskapital og dispositionsfond, tilskud fra den stedlige kommune, fra lokale samarbejdspartnere m.v. Medfinansieringen behøver ikke at optræde som kontante bidrag, men kan godt gives f.eks. i form af medarbejdertimer for medarbejdere, som reelt arbejder i helhedsplanen, eller i form af værdien af lokaleleje, hvor lokalerne anvendes i indsatsen. Der skal som udgangspunkt være tale om et egentligt lejetab. Som medfinansiering kan ikke anvendes værdien af ordinære driftsopgaver, udført af boligorganisationen eller kommunen. Endvidere skal det præciseres, at eventuelle tilskud fra statslige puljer eller EU-midler ikke kan erstatte – hverken helt eller delvist – den lokale medfinansiering.

Endelig skal det præciseres, at et eventuelt tilskud fra Landsbyggefondens er et bruttotilskud inkl. eventuelle forpligtigelser i forhold til ansatte, skat mv. Der kan således ikke søges yderligere tilskud til dækning af sådanne forpligtigelser. Dog kan der i forbindelse med barsel ekstraordinært søges om dækning af lønudgifter ifm. ansættelse af barselsvikar, der ligger ud over dagpengerefusionen samt eventuelle andre tilskudsmuligheder. Landsbyggefondens kan efter en konkret vurdering maksimalt dække 75 % af sådanne udgifter.

Landsbyggefondens 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.

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. 'Retningslinjer for opgørelse af reguleringskonto i forbindelse med sager om særlig driftsstøtte' der kan hentes på www.lbf.dk/stoette/reguleringskonti/. Her kan der også hentes en vejledning til webindberetning af reguleringskontoopgørelse for

boligsocial indsats. Der skal ved reguleringskontoopgørelsen anvendes den standard, som forefindes på driftsstoette.lbf.dk.

Ad 4. Beredskabsplan

Der skal udarbejdes en beredskabsplan, som redegør for, hvordan kommuner og boligorganisationer i samarbejde med politiet og andre relevante aktører konkret vil håndtere og løse akut opstået uro og utryghed i boligområdet, herunder hvordan der kommunikeres til relevante parter og beboerne.

Ad 5. Milepælsplan

Der skal opstilles en milepælsplan, der angiver centrale nedslagspunkter i forbindelse med indsatsens fremdrift. For det første år skal milepælsplanen udformes på aktivitetsniveau, mens den for den samlede periode skal afspejle processen i forbindelse med den overordnede organisering og fremdrift af indsatsen. Det forudsættes, at milepælsplanen på aktivitetsniveau opdateres årligt lokalt. Milepælsplanen giver, sammen med de opstillede mål og monitoreringen, det nødvendige overblik og udgør et væsentligt redskab til den lokale projektstyring af indsatsen.

Godkendelse

Helhedsplanen omhandlende den boligsociale indsats skal være godkendt af kommunalbestyrelsen, inden Landsbyggefonden giver tilsagn. Den forudsættes ligeledes godkendt af boligorganisationen/-erne under iagttagelse af reglerne om beboerdemokrati i lov om almene boliger mv.

Ændringer i driftsfasen

Boligområderne og de boligsociale indsatser er dynamiske, og det kan over en længere periode være nødvendigt at ændre i prioriteringen. Den nedsatte bestyrelse for den lokale boligsociale indsats kan foretage den nødvendige prioritering og justering, forudsat at denne understøtter helhedsplanens overordnede mål, som beskrevet i den strategiske aftale, og at midlerne anvendes til indsatser, hvor der er god dokumentation for, at de virker i forhold til målene. Hvis bestyrelsen lægger op til ændringer i den strategiske aftale eller en anden vægtning af økonomien i forhold til budgettets hovedgrupper efter tilsagn, skal Landsbyggefonden godkende ændringen.

Det påhviler de ansvarlige parter for den boligsociale del af helhedsplanen, at der lokalt følges op på indsatsens mål, samt at delaftalerne løbende opdateres, hvis der er behov for dette. Landsbyggefonden skal ikke godkende ændringer i delaftalerne, men kan til enhver tid rekvirere de ajourførte delaftaler for de enkelte indsatsområder.

Årlig indberetning

Ansøger forpligter sig til en gang årligt at indberette en række forhold, der giver status på administrationen og fremdriften i indsatsen. Det gælder regnskabsaflæggelse (reguleringskontoopgørelsen) og status vedr. mål, indikatorer og aktiviteter:

- **Reguleringskontoopgørelse:**
Landsbyggefonden stiller krav om, at de boligsociale indsatser hvert år opgør forbruget af de boligsociale midler i form af en reguleringskontoopgørelse, der aflægges som webindberetning. Reguleringskontoopgørelsen skal følge kalenderåret, og skal være færdig i hænde senest 6 måneder efter kalenderårets afslutning.

Henlagte beløb skal forrentes med en rentesats svarende til den gennemsnitlige rentesats for henlagte midler i boligorganisationens forvaltning. Renten tilskrives kontoen løbende.

- Status på mål, indikatorer og aktiviteter:
Den administrerende boligorganisation skal gennem driftsstøtteportalen sikre en årlig indberetning til Landsbyggefonden vedr. udviklingen i forhold til de fastsatte indikatorer samt et aktuelt overblik over, hvilke aktiviteter, der arbejdes med. Det vil være hensigtsmæssigt også at benytte indberetningen som grundlag for den lokale bestyrelses løbende monitorering, prioritering og evt. justering af den lokale indsats.

Al indberetning foregår via fondens sagsbehandlingssystem driftsstoette.lbf.dk

Manglende indberetning af ovenstående kan medføre, at udbetalingerne fra Landsbyggefonden stoppes.

Etårseftersyn

Landsbyggefonden gennemfører etårseftersyn af de boligsociale indsatser med det formål at skabe sikkerhed for, at planerne igangsættes effektivt og målrettet. Eftersynet gennemføres for så vidt det er muligt, når første reguleringskontoopgørelse foreligger.

Erfaringsudveksling og implementeringsstøtte

Landsbyggefonden skal sikre, at der løbende sker en erfaringsudveksling og koordinering af den boligsociale indsats i implementeringsfasen.

Fonden yder pt. støtte til, at Boligselskabernes Landsforening og Kommunernes Landsforening i fællesskab kan drive en landsdækkende støttevirksomhed (Boligsocialnet), som bl.a. består i drift af et antal netværk, erfagrupper, kompetenceudviklingstilbud mv. Tilbuddene er målrettet både bestyrelser, projektledere og medarbejdere.

Alle medarbejdere, der er aflønnet via tilskud fra Landsbyggefonden, har mulighed for at deltage i Boligsocialnets netværk, kompetenceudviklingstilbud, erfagrupper, mv., og projektledere er forpligtet hertil. Det daglige arbejde skal derfor tilrettelægges således, at der skabes mulighed herfor. Det forventes, at repræsentanter for de boligsociale bestyrelser deltager i arrangementer målrettet bestyrelser med henblik på at understøtte den entydige ledelse.

Landsbyggefonden medvirker pt. til at finansiere Center for Boligsocial Udvikling (CFBU), der løbende forestår indsamling, analyse og spredning af viden vedr. virkning og best practice i forbindelse med konkrete boligsociale aktiviteter, der knytter sig til mål og indsatsområder under de boligsociale bevillinger.

For inspiration til indhold, organisering og indsatser i helhedsplanen henvises til følgende hjemmesider:

www.lbf.dk
www.boligsocialnet.dk
www.cfbu.dk

Ansøgninger om huslejestøtte Ansøgninger

En ansøgning om huslejestøtte indeholder et ansøgningskema og en kortfattet beskrivelse af afdelingen. Den kortfattede beskrivelse skal indeholde overordnede oplysninger om afdelingens/boligområdets problemkompleks, om hvilke initiativer, herunder særligt initiativer af fysisk og økonomisk art, der ud fra en lokal vurdering bør iværksættes for at genoprette boligområdet/afdelingen. Den kortfattede beskrivelse må maksimalt fylde 4-5 sider. Den kortfattede beskrivelse kan undlades, hvis ansøgningen er kombineret med en ansøgning om renoveringsstøtte efter almenboliglovens § 91, og der i den forbindelse allerede er fremsendt en helhedsplan.

Efter modtagelse af ansøgningen vil fonden registrere alle de i ansøgningskemaet givne oplysninger om afdelingen. Herudover vil fonden foretage en systematisk vurdering af et evt. renoveringsbehov, afdelingens regnskab, afdelingens attraktionsværdi og afdelingens lokale konkurrencesituation. Til brug herfor vil fonden aflægge besigtigelser af afdelinger, som fonden ikke kender fra andre nyere driftsstøttesager.

Huslejemodel

Alle disse oplysninger bruges i fondens huslejemodel, som systematisk sammenligner afdelingens husleje med tillæg eller fradrag for ovennævnte vurderinger med en tilsvarende gennemsnitlig almen boligafdeling. En tilsvarende gennemsnitlig almen boligafdeling er fra samme årgang, er af samme art (etage/tæt-lavt), har en tilsvarende boligstruktur (gennemsnitlig boligstørrelse), er fra samme region (hovedstaden/det øvrige land) og har en tilsvarende beboersammensætning. Grunddata i huslejemodellen er fondens huslejestatistik, Realkreditrådets ejendomsprisstatistik på kommuneniveau og beboerindekset. Der vil i hver støtteberegning med henblik på eventuelle samtidige lejlighedsforbedringer af udlejningsmæssig betydning blive tillagt et beløb til den tilstræbte leje. Tillægget og dermed fradraget i støtte fastsættes af Landsbyggefonden.

Da huslejestøttemidlerne erfaringsmæssigt ikke kan dække det egentlige behov i ansøgerfeltet fastsættes endvidere regler om minimumsstøttebehov.

Prækvalifikation

På baggrund af huslejemodellen foretager fonden en foreløbig vurdering af, om afdelingen er omfattet af støtteordningen. Afdelinger, der er omfattet, bliver i forlængelse heraf prækvalificeret til huslejestøtte, mens afdelinger, som ikke er omfattet, overføres til viderebehandling i landsdispositions-fonden som "almindelige" driftsstøttesager inden evt. endeligt afslag meddeles.

Helhedsplan/huslejestøtte

For afdelinger, der prækvalificeres, skal der udarbejdes en helhedsplan. En helhedsplan med udgangspunkt i huslejestøtte vil ofte have sammenhæng med en boligsocial indsats. Selvom huslejestøtten gives i forbindelse med en økonomisk og evt. fysisk genopretning, skal

helhedsplanens omdrejningspunkt være alle nødvendige forslag til boligsocial, økonomisk og fysisk genopretning. Med henblik på at sikre en helhedsorienteret tilgang skal evt. nødvendige boligsociale tiltag således også beskrives.

Det er i forlængelse heraf vigtigt at være opmærksom på, at Landsbyggefonden ikke yder støtte til fysisk opretning, herunder beboerhuse og øvrige miljøforbedringer, via almenboligloven § 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 realkreditlån til finansiering af renovering m.v. i h. t. almenboligloven § 91 renoveringsstøtteordningen. Udmelding om huslejestøtte indebærer således ikke automatisk, at der er givet tilsagn i henhold til lov om almene boliger m.v. § 91.

I forbindelse med en økonomisk genopretning af afdelingen, skal helhedsplanen med udgangspunkt i den udmeldte huslejestøtte beskrive denne. Helhedsplanen skal indeholde oplysninger om evt. underskud mv., evt. forslag til besparelser på driften, ligesom 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 ("indbyrdes værdi").