

LANDSBYGGEFONDEN

Principper for den foreløbige udmelding vedrørende anvendelsen af 600 mio. kr. rammen – tilskud til social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger (overordnede retningslinier)

1. Indledning.

Dette notat beskriver principperne for den foreløbige udmelding vedrørende anvendelsen af 600 mio. kr. rammen – tilskud til social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger, jf. lov nr. 1421 af 21. december 2005.

Landsbyggefonden har på grundlag af fondens regulativ og ud fra den anvendte systematik for ansøgning om tilskud foretaget en gennemgang og en bearbejdning af de oplysninger, der fremgår af de fremsendte ansøgninger. I et ret stort omfang har det været nødvendigt at anmode om supplerende oplysninger om faktuelle forhold m.v. Dette har været nødvendigt for at kunne foretage en så grundig og ensartet sagsbehandling som muligt.

Dette notat har til formål at give en oversigtlig beskrivelse af ansøgningsmassen og mere udførligt at beskrive de forudsætninger, metoder og overvejelser, der har været anvendt ved udarbejdelsen af dette forslag til fordeling.

2. Ansøgningerne.

Der er blevet indgivet 157 ansøgninger som berører i alt 311 boligafdelinger. Flere af ansøgningerne omhandler således sociale initiativer for et større boligområde bestående af flere afdelinger. Antallet af afdelinger i de enkelte ansøgninger spænder fra 1 til 20. Ansøgningerne fordeler sig på 97 ansøgninger om sociale og/eller integrationsmæssige tiltag, alle ansøger i princippet om huslejenedsættelse og 101 ansøgninger, hvor der søges om støtte til forskellige fysiske arbejder. I flere af ansøgningerne søges der om mere end en støttetype.

De 311 ansøgende afdelinger repræsenterer 144 boligorganisationer i 59 kommuner. Som det fremgår af tabel 1 er ansøgningerne spredt ud over hele landet i flere forskellige kommunetyper. Således er der indgivet 13 ansøgninger fra afdelinger hjemhørende i provinsbyer med mindre end 10.000 beboere. I den anden ende af kommuneskalaen er København repræsenteret med 47 ansøgninger, mens Århus kommer herefter med 12 ansøgninger. Det samlede antal boliger i ansøgningsmassen udgør 82.448 boliger fordelt på ca. 6,7 mio. m² bruttoetageareal - eller ca. 81 m² som gennemsnitligt boligareal. Samlet berører ansøgningerne således 15% af den samlede almene boligmasse.

Tabel 1: Ansøgningerne fordelt på kommunetyper

	ansøgninge		ansøgende		boliger i	
	r	%	afdelinger	%	ansøgende	%
Københavns og Frederiksberg Kommuner	49	31%	97	31%	20.510	25%
Øvrig hovedstadsregion	36	23%	59	19%	26.759	32%
Provinskommuner med mere end 50.000 indbyggere	27	17%	65	21%	18.888	23%
Provinskommuner med 10.000 - 50.000 indbyggere	32	20%	74	24%	15.341	19%
Provinskommuner med færre end 10.000 indbyggere	13	8%	16	5%	950	1%
I alt	157	100%	311	100%	82.448	100%

Ansøgningerne repræsenterer som nævnt ca. 15 % af det almene byggeri. Som det fremgår af tabel 2 er det dog særligt montagebyggeriet fra 1960 – 1975, som har anmodet om del i 600 mio. kr.-puljen, men i forhold til tidligere er der også nyere afdelinger impliceret. Disse søger typisk huslejenedsættelse eller indgår i et større socialt projekt.

Hele 79% af de ansøgende afdelingerne er rene etageejendomme, 11% består af tæt/lavt byggeri og de resterende 10% hidrører fra blandede byggerier.

Tabel 2 De ansøgende afdelinger fordelt efter ibrugtagelsesår

Ibrugtagelse	Hovedstadsregionen	det øvrige land	hele Landet	%
før 1950	25	1	26	8%
1950 - 1959	12	11	23	7%
1960 - 1974	45	86	131	42%
1975 - 1989	54	47	101	32%
1990 -	20	10	30	10%
I alt	156	155	311	100%

Der er karakteristisk for ansøgningerne, at udviklingen i beboersammensætningen, bygningsmæssige udfordringer, huslejeniveau og ringe konkurrenceevne har medført bl.a. udlejningsmæssige og økonomiske problemer i de pågældende boligområder. Forskelle i ansøgningerne har selvsagt medført, at der skal foretages en ret så nuanceret vurdering af ansøgningerne og disse individuelle forhold og problemer.

Det kan konstateres, at kun et fåtal af ansøgningerne må betegnes som "grundløse" - dvs. at der er søgt "for en sikkerheds skyld". Da det konstaterede behov for økonomiske lettelser er større end de givne muligheder anses dette ikke for et problem.

Endelig skal det anføres, at de fremsendte ansøgninger på baggrund af den udarbejdede systematik generelt er gennemarbejdede og at det på grundlag heraf har været muligt at indtaste de nødvendige oplysninger i lister, oversigter og regneark m.v. Det har dog som nævnt været nødvendigt at indhente supplerende oplysninger i en del sager, fordi disse har været for mangelfulde. Det skal dog bemærkes, at der herefter i langt de fleste af den slags sager er sket en tilfredsstillende besvarelse af de ønskede oplysninger.

3. Registrering af ansøgningerne.

Den indledende sagsbehandling havde til formål at registrere de indkomne ansøgninger og i løbenummerorden give dem et journalnummer (J. 06.xxx). Herefter er der blevet udarbejdet en række forskellige oversigter om en række faktiske og praktiske oplysninger om ansøgningerne. For hver ansøgning er der afgivet et kvitteringsbrev med kopi til beliggenhedskommunen.

Samtlige ansøgninger er blevet gennemgået en for en, dels for at notere om de krævede faktuelle oplysninger er fremsendt, dels for at konstatere om der er fremsendt forslag til foreløbige helhedsplaner. Endvidere har der været en gennemgang af de igangværende og forventede investeringer til udbedring af eventuelle byggeskader m.v., moderniserings- og forbedringsarbejder, underskud og behov for retablering af henlæggelser m.v.

4. Kommunalbestyrelsens indstilling.

I h.t. loven og regulativet skal kommunalbestyrelsen i en ansøgende afdelings beliggenhedskommune på grundlag af sit lokalkendskab anbefale, at den foreløbige helhedsplan er egnet til løsning af afdelingens problemer og tilkendegive at den er indforstået med at medvirke administrativt og eventuelt økonomisk til den sociale og forebyggende indsats. Der henvises dog til regulativet § 3, hvorefter kommunen kan fremsende en ansøgning med forbehold af kommunalbestyrelsens endelige godkendelse, hvis det ikke er muligt at få ansøgningen behandlet i kommunalbestyrelsen inden fristens udløb, 1. juni 2006.

I samtlige sager har fonden fået foreløbige udtalelser eller egentlige anbefalinger fra beliggenhedskommunerne. Den kommunale sagsbehandling har været parallel med fondens ditto, og det har ikke givet anledning til problemer. Nogle enkelte kommuner har allerede foretaget en mere faktisk administrativ og politisk sagsbehandling, der dog i få tilfælde har ført til en prioritering blandt ansøgninger fra flere afdelinger.

Efter den foreløbige udmelding kommer de "udvalgte" sager tilbage til behandling i kommunalbestyrelsen, idet de ansøgende boligorganisationer skal fremsende en endelig helhedsplan til kommunal behandling og indstilling over for Landsbyggefonden m.fl.

5. Sociale aktivitetsmidler m.v.

Af den samlede ramme på 600 mio. kr. afsættes 400 mio. kr. til sociale aktiviteter m.v. og 200 mio. kr. til huslejenedsættelser.

De 400 mio. kr. er fordelt med 10 mio. kr. til erfa-arbejde og evaluering m.v., 20 mio. kr. til mindre projekter ("målestiksprojekter"/elementer fra "vente/reservelister-sager") og 370 mio. kr. til helhedsplanansøgningerne. Helhedsplansagerne løber over 4 til 5 år.

Ved bedømmelsen af ansøgninger om sociale aktivitetsmidler m.v. er anvendt et socialt indeks for hver ansøger opstillet på grundlag af KAAS-tabellerne. Indekset er beregnet på baggrund af de faktiske forskelle i beboersammensætningen, og det giver en data-baseret rangordning af ansøgerne. Denne rangordning indgår som et af elementerne i arbejdet med at vurdere ansøgerne.

Kildedata til udregning af datagrundlaget for beboertillægget er KAAS tabellerne fra Danmarks Statistik. Data for disse er samlet, så de i afgrænsningen af områderne så vidt muligt svarer til ansøgerne.

Princippet i beregningen af beboerindekset er, at der til hver variabel for en afdeling beregnes afdelingens afvigelse fra gennemsnitsandelen for alle ansøgerne målt i procentpoint. Definitionerne i KAAS tabellerne medfører en stor forskel i variabelenes spredning om gennemsnittet.

Uden en korrektion for dette forhold, ville afvigelserne pga. variabelenes forskellighed indgå med en "skæv" vægt, såfremt forskellene i variabelenes afvigelser fra gennemsnittet ikke normeres. I princippet betyder normeringen, at en afdeling, der har en gennemsnitlig andel for hver af variablene, vil få et beboerindeks på 0. Har en afdeling et indeks over nul, betyder det, at afdelingen har en mere "problematiske" beboersammensætning, end gennemsnitligt for ansøgerne. Tilsvarende betyder et negativt indeks, at afdelingen har en "bedre" beboersammensætning end gennemsnittet.

Resultatet er, at ansøgerne bliver rangordnet efter et indeks. I denne rangordning er værdien af indekset i princippet uinteressant, da det er rangordningen af ansøgerne – set ud fra beboersammensætningen – som er det interessante input til helhedsvurderingen af ansøgerne.

Rangordningen af ansøgningerne giver et objektivt fingerpeg om i hvilken grad afdelingen/området kan karakteriseres som "problemramt". Denne målestok kan ikke alene bestemme, hvorvidt der skal meddeles tilsagn om støtte eller ej, bl.a. fordi små afdelinger i mindre lokalsamfund ofte medfører forholdsvis store problemer, selvom de objektivt set er mindre "samspilsramte" end de store "kendte" afdelinger, men også fordi indhold og kvalitet i de beskrevne indsatser kan være stærkt varierende og endelig bør der i fornødent omfang tages hensyn til de afdelinger/områder, hvor der kan ydes støtte til en egentlig forebyggende indsats.

For at give en faglig vurdering af ansøgningerne har Landsbyggefondens i samarbejde med Byudvalgssamarbejdet gennemgået dem og registreret og vurderet de enkelte indsatser i relation til afdelingernes/områdernes problemer.

Med udgangspunkt i Landsbyggefondens vejledning om udarbejdelse af ansøgning om tilskud til social og forebyggende indsats i problemramte områder er ansøgningerne vurderet først og fremmest på deres indhold af elementer, som kan medvirke til at "løfte" afdelingen/området. Det er bl.a. brobygningsaktiviteter til det omgivende samfund, inddragelse af eksisterende ressourcer i områderne, f.eks. ejendomsfunktionærer, beskæftigelse og erhvervsfremmende indsatser i samarbejde med den stedlige kommune, opsøgende og kriminalitetsforebyggende arbejde, særligt i forhold til børn og unge samt bevidst arbejde med forbedret image.

I kommuner eller byområder, hvor det anses som en styrkelse af indsatsen, er der, hvis ansøger ikke selv har peget på muligheden, opfordret til tværgående samarbejde og koordinering via egentlige områdesekretariater.

Da den samlede værdi af ansøgninger langt overstiger det beløb, som har været til rådighed, har det været nødvendigt at foretage beskæringer i det ansøgte og i enkelte tilfælde helt at udelade en foreslået indsats.

Der er generelt indregnet den forudsatte medfinansiering på mindst 25% i alle foreløbige støttetilsagn, da det er fondens vurdering, at en vis egenbetaling generelt fremmer kvaliteten og den lokale medvirkende i projekterne. Medfinansieringen kan erlægges dels som konkret kommunal deltagelse, dels ved øvrige fonds- og puljemidler bevilget til denne indsats og ved boligorganisationens egen finansiering (dispositionsfond og/eller arbejds kapital).

Der vil i alle ansøgninger med foreløbigt støttetilsagn være behov for en fornyet gennemgang og tilpasning af den foreløbige helhedsplan og her i blandt vil der i en del tilfælde være behov, da ingen har opnået støtte i fuldt omfang.

Den foreløbige støtteudmelding vedr. de sociale aktivitetsmidler
På baggrund af de ovenstående kriterier og den beskrevne sagsbehandlingsprocedure er der udarbejdet en liste med til en foreløbig støtteudmelding med konsekvenserne af ovennævnte principper. Listen er vedlagt som bilag 1.

I tabel 3 nedenfor ses det, at 53 af de 97 sociale ansøgninger er indstillet til at modtage i alt 332 mio. kr. i støtte¹ - hvilket svarer til et gennemsnit på 6,3 mio. kr. pr. støttemodtagende ansøgning. Det fremgår endvidere, at de sociale aktivitetsmidler bliver fordelt til hele landet. Godt 140 mio. kr. er afsat til hovedstadsregionen og tilsvarende til de store og middelstore provinskommuner. Men også de mindre kommuner kan se frem til at modtage en væsentlig støtte. Det ses, at næsten alle ansøgninger fra boligorganisationer hjemhørende i provinskommuner med mindre end 50.000 indbyggere er blevet imødekommet i større eller mindre udstrækning.

¹ De resterende 52 mio. kr. til helhedsplansansøgninger er indtil videre afsat som en reserve til forhandling.

Tabel 3. Fordelingen af de sociale aktivitetsmidler efter kommunetype

	antal an- søgninger	%	heraf støtte- modtager	%	samlede støttebeløb	%
Københavns og Frederiksberg Kommuner	27	28%	10	19%	70.652.840	21%
Øvrig hovedstadsregion	25	26%	10	19%	73.307.575	22%
Provinskommuner med mere end 50.000 indbyggere	15	15%	9	17%	82.861.945	25%
Provinskommuner med 20.000 - 50.000 indbyggere	15	15%	11	21%	62.880.000	19%
Provinskommuner med 10.000 - 20.000 indbyggere	11	11%	10	19%	37.101.370	11%
Provinskommuner med færre end 10.000 indbyggere	4	4%	3	6%	5.360.500	2%
I alt	97	100%	53	100%	332.164.230	100%

6. Kapitaltilførsel.

I lighed med holdningen under 1994- og 2000-omprioriteringslovene må det være fondens principielle holdning, at huslejestøtten skal benyttes fremadrettet, d.v.s. anvendes til huslejenedsættelse, hel eller delvis dækning af mer-låneydelser vedrørende reovering el.lign.

Opsamlede underskud (eventuelt finansieret ved prioritetsrestance) bør derimod så vidt muligt klares ved kapitaltilførsel efter sædvanlige driftsstøtteregler (5 delingsmodellen). Opsamlede underskud under 15.000 kr. pr. bolig dækkes dog af pågældende boligorganisations egenkapital (dispositionsfond/arbejdskapital).

Der skal derfor ikke som hovedregel indregnes underskudsafvikling i de regulerede driftsbudgetter, som konsekvens-beregner de endelige helhedsplaner med udmeldt huslejestøtte m.m.

I tilslutning til den foreløbige udmelding vedrørende støtte m.v. vil de respektive kommuner blive orienteret af fonden om eventuelle forslag til kapitaltilførsel. Gennemførelse af kapitaltilførsel vil kræve tilslutning blandt de 4 parter i den særlige driftsstøtte (kommune 1/5, realkreditinstitut(ter) 1/5, Landsbyggefond 2/5 og boligselskab/-forening 1/5). Hvis der i en støttesag tillige er forslag om kapitaltilførsel, vil forslaget herom blive forelagt beliggenhedskommunen og de(t) involverede realkreditinstitut(ter) inden endeligt tilsagn.

Der findes nogle afdelinger, som i givet fald skulle indstilles til støtte, men hvor støttebeløb og/eller støtteperioden er meget begrænset. I sådanne situationer er det ikke fornuftigt at udnytte den i forvejen stærkt begrænsede ramme. Virkningerne vil i givet fald vil blive opnået ved bevilling af driftslån over en kortere årrække.

7. Huslejenedsættelser.

Støtte gives endvidere i form af løbende huslejetilskud betalt af Landsbyggefonden (landsdispositionsfonden) i perioden 2007-2020. I 2007, 2008, 2009 og 2010 yder fonden støtten 100 %. Huslejestøtten fortsætter udover 2010, men aftrappes herefter med 9 kr./m²/år for at helt at bortfalde senest i 2021.

De årlige støttebeløb kan for perioden 2007-2010 opgøres således:

Årlig lettelse/mill. kr.					
	2007	2008	2009	2010	I alt
LBF-tilskud	37,5	37,5	37,5	37,5	150,0
Egetbidrag	12,5	12,5	12,5	12,5	50,0
I alt	50,0	50,0	50,0	50,0	200,0

Den resterende del af den tilbagediskonterede LBF-ramme på 200 mio. kr. anvendes i perioden 2011-2020.

Til brug for beregningerne af støttebehovet til huslejenedsættelse er der opstillet en beregningsmodel, der på baggrund af en række variable beregner et tilstræbt niveau for huslejen. I modellen indgår samlet leje, balancelaje og tilstræbt leje. Den samlede leje er den faktiske leje, hvortil der er lagt den forventede huslejestigning som følge af renovering og andre forhold. Forskellen mellem den samlede leje og den tilstræbte leje udgør støttebehovet. I beregningen af den tilstræbte leje indgår følgende variable: Årstalsleje, bundfradrag, beliggenhed (kommuneniveau), højde, vurdering af afdelingernes fysiske tilstand m.v. samt relativ beboersammensætning.

I beregningerne er der taget højde for, at huslejeniveauet er påvirket af lejlighedernes gennemsnitlige størrelse i en afdeling. Der henvises i øvrigt til det beregningstekniske bilag 4.

Resultatet, anvendelse af rammen for huslejestøtte m.v.

På baggrund af det beregnede behov har Landsbyggefonden udarbejdet en liste over afdelinger, som forudsættes støttet helt eller delvist inden for den givne udgangsramme på en årlig lettelse på 50 mio. kr./år.

Ved udvælgelsen er anvendt de kriterier og den fremgangsmåde, der er beskrevet i bilag. Ansøgningerne er blevet grundigt bearbejdet og vurderet individuelt og derefter som ovenfor beskrevet er den "nødvendige huslejenedsættelse" for hver afdeling sat i relation til byen/byområdet/regionen o.s.v.

Første led i udvælgelsen af de ikke frasorterede sager har naturligt været at markere de afdelinger, der åbenbart har et stort behov for en nedsættelse af huslejen, dels på grund af lejeniveau/investeringsbehov, dels på grund af at det i særlig grad er nødvendigt markant at få sænket huslejen. Formålet er at fastholde/tiltrække beboere, der ellers ville søge/vælge andre boligformer, men som grundlæggende er tiltrukket af de gode lejligheder/omgivelser m.v.

Afdelinger beliggende i det samme boligområde er grupperet, hvilket indebærer, at hele gruppen kan komme med, når den højst placerede afdeling optræder i den prioriterede rækkefølge. Der forudsættes dog, at der i hver afdeling for sig opgøres et støttebehov.

Det skal i særlig grad bemærkes, at fonden er opmærksom på, at der ved dette forslag kan være tale om en række fejlkilder, usikkerheder, fejlskøn o.s.v. De væsentligste ligger udover fejl i grunddata, og som nævnt i betydeligt omfang på forskelle mellem ønskelige og mulige investeringer. Dette vil dog i vid udstrækning kunne korrigeres i det videre arbejde med den egentlige sagsbehandling, hvorved der kan fremkomme en mere endelig og præcis opgørelse. Ved den efterfølgende enkeltsagsbehandling vil der endvidere blive set nærmere på forskelle i driftsudgiftsniveau vedrørende afdelinger medtaget i den foreløbige udmelding.

Der findes i ansøgermassen gengangere fra omprioriteringsrunderne efter 1994- og 2000-lovene. For en del af disse gengangere handler ansøgningerne bl.a. om behovet for yderligere fysiske renoveringer. Som det er bekendt resterer der i øvrigt fortsat arbejder i afdelingerne støttet efter 1994-loven (f.eks. Tåstrupgård), men nu kommer der altså en række yderligere arbejder til.

Den foreløbige udmelding vedr. huslejenedsættelse

Behovet i de ansøgende afdelinger har ved "sammenkobling" af ovennævnte principper og gennemgang givet det resultat, som listen med den beskrevne rækkefølge er udtryk for (se bilag 2 & 3). 22 af de ansøgende afdelinger er optaget på hovedlisten, 18 står på ventelisten, mens 271 er på reserveliste/er udgået. I alt har 311 boligafdelinger ansøgt om huslejenedsættelse.

Af bilag 3 fremgår hvilke 22 afdelinger som i henhold til ovenstående sagsbehandling er optaget på hovedlisten, og som sådan berettiget til del i den løbende huslejestøtte. Endvidere fremgår det, at den indstillede støtte – som ligger i intervallet 315.000 og 7 mio. kr. p.a. pr. afdeling - giver en huslejereduktion på mellem 24 og 217 kr. pr. m².

Af tabel 4 nedenfor ses det, at huslejepuljen kun giver mulighed for at give støtte til 22 afdelinger med i alt 6.548 boliger svarende til 7% af ansøgermassen. Endvidere ses det, at hovedparten af støtten tilfalder boligafdelinger fra provinsen – særligt fra de mellemstore kommuner. På ventelisten er der 4 københavnerafdelinger, men som det fremgår af bilag 3 er også denne præget af de mellemstore provinskommuner.

Tabel 4. Fordeling af modtagere af huslejestøtte i h.t. hovedlisten

	antal afdelinger	procent af den samlede ansøgermasse	antal bolig i støttede afdelinger	årlig huslejestøtte	%
Københavns og Frederiksberg Kommuner	0	0%	0	0	0%
Øvrig hovedstadsregion	3	5%	1.396	10.231.154	18%
Provinskommuner med mere end 50.000 indbyggere	5	8%	1.544	14.933.385	27%
Provinskommuner med 10.000 - 50.000 indbyggere	13	18%	3.530	29.553.756	53%
Provinskommuner med færre end 10.000 indbyggere	1	6%	114	1.297.331	2%
I alt	22	7%	6.584	56.015.627	100%

Af tabel 5 ses det, at hele 81% af den årlige huslejestøtte går til 14 afdelinger opført i perioden 1960 – 1975. Herudover er 7 afdelinger fra den efterfølgende periode indstillet til o. 10 mio. kr. i årlig støtte.

Tabel 5. Modtagere af huslejestøtte opgjort efter ibrugtagelsesperioder

Ibrugtagelse	Antal afdelinger	%	Antal boliger	%	Støttebeløb	%
før 1950	0	0%	0	0%	0	0%
1950 - 1959	1	5%	78	1%	524.555	1%
1960 - 1974	14	64%	5.252	80%	45.152.872	81%
1975 - 1989	7	32%	1.254	19%	10.338.199	18%
1990 -	0	0%	0	0%	0	0%
I alt	22	100%	6.584	100%	56.015.627	100%

Anm. Merudgiften ved støtte udover det årlige udgangsbetrag på 50 mio. kr. dækkes ved reduktioner i de enkelte sager og/eller ved anden særlig driftsstøtte.

8. Foreløbig udmelding.

Med hensyn til de afdelinger, som ikke indstilles til støtte m.v., gælder, at disse sager søges videreført som almindelige driftsstøttesager. Dette kan føre til et forslag om kapitaltilførsel m.v. eller et endeligt afslag. Sagsbehandlingen vedrørende disse "rest-sager" vil ikke være afklaret ved den foreløbige udmelding. Det forudsætter en særskilt sagsbehandling, som vil strække sig over flere år.

De boligorganisationer, hvis afdelinger omfattes af støtteordningen m.m. (de 2 "hovedlister" for henh. sociale aktiviteter og huslejestøtte), vil snarest blive anmodet om i samarbejde med kommunen at udarbejde en detaljeret endelig helhedsplan for de pågældende afdelinger. Den endelige helhedsplan skal selvsagt udarbejdes på grundlag af den foreløbige udmelding og indsendes til fonden senest 1. juni 2007. Sager, der fremkommer efter fristen, bortfalder og lavere prioriterede afdelinger får muligheden for at overtage støtten.

Efterhånden som de endelige helhedsplaner indkommer, vil fonden kunne foretage den endelige sagsbehandling og løbende afgive tilsagn.

Indtil dette tidspunkt vil nogle af de afdelinger, som er medtaget i den foreløbige udmelding, kunne udskiftes med andre afdelinger, der efter sagsbehandling skønnes at have større behov for støtte.

Som følge heraf vil det være nødvendigt at udskyde sagsbehandlingen vedrørende nogle af de lavere prioriterede afdelinger på listerne ("ventelisterne"), indtil det med stor sikkerhed vides, hvor meget de først prioriterede ("hovedlisterne") vil beslaglægge af de 2 rammer. Det kan således vise sig, at der er afdelinger, som ikke var med i den foreløbige udmelding, alligevel skal have støtte.

Bilag 4

Beregningsteknik, huslejenedsættelser m.v.

Overordnede retningslinier.

Som grundlag for fordelingen har der været forskellige overvejelser om, på hvilke måder og efter hvilke kriterier det skulle afgøres om en ansøgning medtages i den foreløbige udmelding eller ej. Som udgangspunkt i udvælgelsen er lagt de forudsætninger, som fremgår af loven og regulativet § 1:

- afdelingens beboersammensætning, herunder den sociale situation
- tomme lejligheder og udlejningsvanskeligheder, fraflytningsfrekvensen, lejlighedssammensætning m.v.
- huslejeniveauet (korrigeret) i afdelingen, set i forhold til niveauet i området.
- underskud og ubalance i driftsøkonomien, manglende henlæggelsesbeløb til planlagt og periodisk vedligeholdelse, udgiftsniveau m.m.
- behovene for investeringer, genopretning, forbedringer m.v.
- afdelingens størrelse, herunder den fysiske og arkitektoniske fremtræden, miljø, trafikbetjening m.v., afdelingens omdømme og status i området, boligkvalitet, forekomst af hærværk, vold og anden kriminalitet.

De fleste af disse kriterier anvendes i forvejen ved fondens vurderinger af, om der for en afdeling med den ene eller anden form for vanskeligheder er et driftsstøttømæssigt behov. Dette overordnede synspunkt har også været udslagsgivende her.

En stor del af oplysningerne ligger som statistiske oplysninger i forvejen og gennem en analyse af ansøgningerne vil disse stadig kunne bearbejdes i talform og dermed kunne indgå i større sammenhængende beregninger. De øvrige kriterier har mere karakter af vurderinger, som kan være et referencegrundlag som supplement til de mere beregningsmæssige opstillinger. Der er i den forbindelse gennemført korte besigtigelser af de afdelinger, som ikke før er fonden bekendt. Det skal indskydes, at langt den overvejende del af ansøgningsmassen er fonden bekendt med fra tidligere indsats med hensyn til driftsstøtte, renoveringsstøtte m.v.

På baggrund af dette ret overordnede sæt af kriterier er der foretaget en grovsortering af ansøgningerne. Grovsorteringen har haft til formål at frasortere ansøgninger, der ud fra nedenstående forhold ikke vil kunne komme i betragtning. 1 af ansøgningerne er foreløbigt stillet i bero. Afslag/overførsel til andre driftsstøttemuligheder gives ikke, førend der foreligger en samlet vurdering og indstilling.

Ved denne grovsortering og den senere mere detaljerede vurdering - og indstilling er anvendt følgende overordnede retningslinier:

Huslejestrukturen.

Der er taget udgangspunkt i den gennemsnitlige husleje i m²/år, ekskl. varme. Denne sættes i relation til huslejeforholdene i det pågældende byområde - by - og/eller større geografiske område. Det iagttages, at der kan være huslejemæssige relationer til almene boligafdelinger, der ikke har søgt om støtte. Større

sammenhængende vurderinger af huslejestrukturen har været ryggraden i vurderingen af mulighederne for at opnå støtte.

Social statistik.

På grundlag af det udarbejdede materiale (KAAS-statistik) er der foretaget en tværgående bearbejdning for de afdelinger, der har skullet levere disse tal - set i forhold til bl.a. større byområder/byer. Vurderingerne giver især fingerpeg om hvilke afdelinger, der især må karakteriseres som "problemramte". De få afdelinger, hvorom der ikke kunne fremskaffes materiale af denne art, er dels blevet vurderet ud fra de øvrige oplysninger og beskrivelser, der er medsendt, - dels udfra en konkret vurdering ved eventuelt besøg i den pågældende bebyggelse. Disse karakteristika indgår i vurderingen af afdelingens situation og dermed supplerer de overvejelser om huslejestrukturen.

Andre karakteristika.

Ovennævnte meget konkrete og faktiske oplysninger fra afdelingernes regnskaber og den offentlige statistik har været de bærende elementer i den samlede vurdering. Imidlertid er det af meget stor betydning også at medtage forhold i vurderingerne, som der umiddelbart ikke kan "sættes tal" på.

Det gælder f.eks.:

- afdelingens byggemåde og -form,
- arkitektur og fysisk fremtræden,
- miljøet og beboernes opfattelse heraf,
- afdelingens omdømme og ry,
- geografisk placering og
- trafikforhold og - betjening.
- boligernes kvalitet

Der er udarbejdet en kort beskrivelse herom for hver afdeling ud fra de foreliggende oplysninger og kendskabet i øvrigt til afdelingen - evt. suppleret med indhentning af yderligere oplysninger, besigtigelse m.v. Selvom det kan være vanskeligt at sætte tal og værdier på disse og andre forhold, er dette i videst muligt omfang blevet forsøgt for derved at gøre den samlede vurdering så objektiv som muligt.

Helhedsplaner og projektstyring.

Der er lagt vægt på, at der er udarbejdet et foreløbigt forslag til helhedsplan. Denne kan være mere eller mindre omfattende og ambitiøs. Det afgørende er dog, at der for relevante områder såsom - driftsøkonomi, fysiske forhold, sociale forhold, miljø i alle dets aspekter, investeringsbehov, forvaltning, organisation m.v. er gjort status og overvejelser om mål og midler, samt gerne mere fremtidsrettede strategiske overvejelser om, hvad man vil med afdelingen på længere sigt. I de fremsendte ansøgninger er der stor spredning på indholdet og kvaliteten i disse helhedsplaner. Det bemærkes, at der i den kommende sagsbehandling konkret vil blive lagt vægt på en langt mere gennemarbejdet plan, såfremt en afdeling med en ufuldstændig helhedsplan er kommet med i den foreløbige udmelding.

Hvad angår projektstyringen/områdesekretariat gælder de samme bemærkninger som ovenfor. For nogle afdelinger, hvor dette ikke er blevet formuleret - eller erkendt lokalt, vil fonden kunne stille krav om ekstern projektstyring/oprettelse af områdesekretariat. Det skal dog bemærkes, at der i de fleste større sager med

mange problemstillinger er gjort rede for, hvorledes projektstyringen m.v. tænkes tilrettelagt. Fonden vil i den senere mere detaljerede sagsbehandling kunne give råd og bistand - også på dette felt - for de, der har behov herfor.

Den praktiske fremgangsmåde.

Udgangspunktet for fastsættelsen af den enkelte afdelings behov for ydelsesnedsættelse er en vurdering af, hvilket fremtidigt huslejeniveau der bør tilstræbes i den pågældende afdeling.

Til brug for beregningerne af støttebehovet til huslejenedsættelse er der opstillet en beregningsmodel, der på baggrund af en række variable beregner et tilstræbt niveau for huslejen. I modellen indgår samlet leje, balancelaje og tilstræbt leje. Den samlede leje er den faktiske leje, hvortil der er lagt den forventede huslejestigning som følge af renovering og andre forhold. Forskellen mellem den samlede leje og den tilstræbte leje udgør støttebehovet. I beregningen af den tilstræbte leje indgår følgende variable: Årstalsleje, bundfradrag, beliggenhed (kommuneniveau), højde, vurdering af afdelingernes fysiske tilstand m.v. samt relativ beboersammensætning.

I beregningerne er der taget højde for, at huslejeniveauet er påvirket af lejlighedernes gennemsnitlige størrelse i en afdeling.

Fastsættelsen af det tilstræbte huslejeniveau i de enkelte afdelinger sker ved individuel vurdering af en række forhold. Til støtte herfor er der gennemført en række beregninger, bl.a. under iagttagelse af følgende forhold:

- Et huslejeniveau for alment byggeri i henholdsvis hovedstadsområdet og det øvrige land. Huslejeniveauet gradueres endvidere efter opførelsesperiode, tæt-lavt/etagebyggeri m.v.
- Et tillæg eller fradrag i forhold til det fastlagte huslejeniveau for hver enkelt kommune.
- Et tillæg eller fradrag for hver enkelt afdeling i forhold til det fastlagte huslejeniveau i beliggenhedskommunen på baggrund af en individuel bedømmelse. De centrale faktorer er bl.a. afdelingens beliggenhed i forhold til indkøbsmuligheder, offentlig service, kollektive trafikforbindelser og rekreative områder, afdelingens fysiske og arkitektoniske fremtræden, forekomst af ledige lejligheder, udlejningsproblemer samt afdelingens sociale situation, omdømme og status i området, boligernes kvalitet m.m.
- Et fradrag eller tillæg som følge af beboersammensætning og eventuelle sociale problemer. Udgangspunktet har været KAAS-tabeller fra Danmarks Statistik. Der er lagt vægt på antal beboere i forhold til forsørgerstatus, forskellige former for overførselsindkomst samt oprindeligt statsborgerskab m.m.

Afdelingens behov for ydelsesnedsættelse fastsættes herefter som udgangspunkt til forskellen mellem den tilstræbte og den korrigerede leje i afdelingen.

Ved anvendelsen af den korrigerede leje sikres det, at der automatisk tages hensyn til den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i afdelingen. Den korrigerede leje er højere end den faktiske leje, hvis det gennemsnitlige lejlighedsareal er større end 75 m² og

tilsvarende lavere end den faktiske leje, hvis det gennemsnitlige lejlighedsareal er mindre end 75 m².

Det bemærkes, at det ikke er fundet hensigtsmæssigt at gennemføre lejenedsættelser mellem 0 og 10 kr. pr. m²/år. Lejenedsættelser under 10 kr. pr. m²/år er derfor fjernet uden at det dog har påvirket den prioriterede rækkefølge. På grund af den begrænsede ramme ydes der maksimalt en huslejestøtte på 7 mio. kr./år pr. afdeling. Der er endvidere fastsat et bundfradrag på 165 kr./m²/år, i hovedstadsregionen dog 175 kr./m²/år

Såfremt der i afdelingen er behov for investeringer til renovering, byggeskadeudbedring, ombygning af boliger og miljøforbedringer (med støttede realkreditlån) og andre investeringer til modernisering, genopretning, forbedringer o. lign (ustøttede realkreditlån) - eller øgede henlæggelser, indgår dette behov i den samlede opgørelse af behovet for ydelsesnedsættelse. Fonden har tilrettet renoveringsbehovene ud fra erfaringstal. Støtten forudsættes reduceret med et egetbidrag på 25 %, der påregnes ydet af de pågældende boligorganisationers trækingsretsmidler, dispositionsfonde og/eller arbejdskapital el. lign. i henhold til regulativets § 9. Der kan efter konkret vurdering helt eller delvist fritages for egetbidraget, hvis midlerne ikke forefindes. Alternativt kan projektets omfang efter gensidig aftale reduceres.

Et eventuelt opsamlet underskud vil derimod så vidt muligt blive søgt dækket på anden vis, eventuelt ved kapitaltilførsel efter 5-delingsmodellen, jf. det under pkt. 6 omtalte.

Ved en analyse af forskellige oversigter over fordelingen af lettelserne har det vist sig nødvendigt at skabe et forløb, der tilgodeser flere afdelinger, end der i første omgang kunne komme på tale.

Selv om det skønnes, at en del af de modtagne ansøgninger vil kunne afvises på grund af manglende behov for huslejenedsættelse i afdelingen, må det anses for givet, at behovet for støtte vil overstige den fastlagte ramme væsentligt.

Ansøgninger, som efter den før omtalte grovsortering er stillet foreløbigt i bero, begrænser behovet. Det bemærkes dog, at disse afdelingers husleje-positioner selvsagt fortsat indgår i sagsbehandlingen, således at der tages hensyn hertil ved fastlæggelse af et områdes husleje m.v. Der vil dermed blive søgt taget hensyn til de relative huslejeforhold med henblik på at undgå nye "husleje-spændinger". De relative huslejeforhold, som de kendes i dag, skal dog selvsagt ikke nødvendigvis opretholdes, hvis opretholdelse ikke skønnes rimelig.