



## **Regeringens forhandlingsudspil til Boligaftale 2014**

**- Ramme for investeringer i den almene sektor -**

## Regeringens udspil til Boligaftale 2014

### Sammenfatning

Regeringen har siden tiltrædelsen i oktober 2011 indgået tre boligaftaler med en bred kreds af Folketingets partier. Som følge af indgåede boligaftaler renoveres der fra 2011 til 2016 samlet for ca. 30 mia. kr. i den almene sektor. Det svarer til, at godt og vel 85.000 lejligheder bliver moderniseret, og at der er skabt ca. 20.000 nye arbejdspladser. Det har med andre ord været en meget væsentlig del af regeringens kickstart for at genoprette dansk økonomi.

Den gældende boligaftale skal fornyes inden udgangen af 2014, så den styrkede indsats i de udsatte boligområder og den omfattende indsats for fysisk genopretning af disse områder kan fortsættes.

Godt og vel 20 pct. af danskerne – svarende til ca. 1 million - bor i de 600.000 lejligheder i den almene sektor. Langt størstedelen af dem bor i gode boliger i trygge boligkvarterer. Men i nogle af de almene boligkvarterer er livet et andet. Der er problemer med kriminalitet, chikanerier, sociale problemer og integrationsmæssige udfordringer.

Aktuelt er der 33 boligområder på listen over de mest udsatte boligområder. Regeringen har forpligtet sig til at reducere antallet med 25 pct. inden 2016 og med 50 pct. inden 2021. De mål er fulgt op af en række indsatser af særligt politimæssig, boligsocial og renoveringsmæssig karakter. Indsatserne har især haft som mål at etablere tryghed og skabe bedre social og integrationsmæssig sammenhæng i boligområderne.

Hvis situationen skal forbedres i de mest udsatte boligområder, er det en meget væsentlig forudsætning, at det bliver trygt og sikkert både at bo og færdes i boligområderne. Er trygheden ikke til stede, kan det være utroligt vanskeligt at rette op på et udsat boligområde.

Derfor vil tryghed være et centralt og gennemgående tema i forhandlingerne om Landsbyggefondens midler. Og derfor skal der være skærpet fokus på at skabe øget tryghed og sætte mere målrettet, fokuseret og effektivt ind mod uroskabende adfærd og kriminalitet.

Landsbyggefonden er en hjørnesten i indsatsen for at skabe attraktive boliger og boligområderne i den almene sektor. Fondens midler er finansieret af lejerne selv, og det er derfor afgørende, at midlerne kommer lejerne til gode ift. øget tryghed, bedre boliger og mere attraktive områder.

Regeringens udspil til forhandlingerne om rammen for investeringerne i den almene sektor er følgende:

Tabel 1. Nuværende og foreslåede rammer for investeringerne i den almene sektor er følgende:

(2015-pl)	Nuværende 2010-aftale	Udspil til 2014-aftale	Samlet beløb
Aftalelængde	<i>4-årig aftale</i>	<i>4-årig aftale med evaluering efter 2 år</i>	
Medfinansiering af nybyggeri	25 pct. i 2011/14.	25 pct. i 2015/18.	
Renoveringer (årligt) <sup>1</sup>	2.785 mio. kr. i 2013/16; ekstraordinær forhøjelse af rammen på 5.210 mio. kr. <sup>2</sup>	+785 mio. kr. i 2015/16; 2.785 mio. kr. i 2017/18; 2.600 mio. kr. i 2019/20.	12.340 mio. kr.
Heraf af renoveringsrammen årligt tilskud til handi-captilgængelighed	210 mio. kr.	+90 i 2015/16 300 mio. kr. i 2017/20	1.380 mio. kr.
Heraf af renoveringsrammen et samlet tilskud til energieffektivisering max		250 mio. kr.	250 mio. kr.
Boligsocial indsats (årligt)	465 mio. kr. i 2011/14.	465 mio. kr. i 2015/18.	1.860 mio. kr.
Heraf max. huslejenedsættelser	232,5 mio. kr.	232,5 mio. kr.	930 mio. kr.
Infrastruktur (årligt)	160 mio. kr. i 2011/16.	160 mio. kr. i 2017/20.	640 mio. kr.
Nedrivninger (samlet)	500 mio. kr. i 2011/14.	800 mio. kr. i 2015/18	800 mio. kr.
Heraf totalnedrivninger i landdistrikter max.		200 mio. kr.	200 mio. kr.
			15.640 mio. kr.

1. Boligaftalen fra 2010 blev pga. den økonomiske krise justeret i 2011 (fremrykning af 5 mia. kr.), 2012 (forhøjet med 4,24 mia. kr. (2015-pris)) og i 2013 (forhøjet med 4,1 mia. kr.(2015-pris)).
2. Forhøjelsen udgjorde hhv. 2,5 mia. kr. i 2011, 1,5 mia. kr. i 2012 og 1 mia. kr. i 2013 (årets priser)

## 1. Tryghed er et centralt mål

Alle beboere skal føle sig trygge og sikre ved at bo og færdes i almene boligområder. Er trygheden ikke til stede, er det særdeles vanskeligt at rette op på et udsat boligområde.

Derfor skal tryghed være det centrale og gennemgående tema i den samlede indsats for landets udsatte boligområder. Og derfor skal der være skærpet fokus på at skabe øget tryghed og sætte mere målrettet, fokuseret og effektivt ind mod uroskabende adfærd og kriminalitet.

Dette kræver en samlet og ambitiøs tryghedsindsats med omfattende og velkoordinerede løsninger, der kommer hele vejen rundt om de udsatte boligområders tryghedsproblemer. Det kræver tryghedsskabende totalindsatser, der kombinerer fysiske, sociale og kriminalitetsforebyggende indsatser for at skabe mest mulig effekt.

Disse indsatser skal som udgangspunkt omfatte alle de udsatte boligområder.

En effektiv og bredt dækkende tryghedsindsats for de udsatte boligområder skal omfatte følgende to hovedspor:

- *Den boligsociale indsats:* Indenfor dette spor vil der særligt være fokus på tidlig kriminalitetsforebyggende indsatser målrettet en bredere gruppe af udsatte børn og unge i de udsatte boligområder. Samtidig skal der indenfor disse projekter også være et tæt samarbejde med politiet om at få styr på den lille hårde kerne af stærkt utryghedsskabende og ofte kriminelle unge.
- *Renoveringsindsatsen:* Der skal mere fokus på tryghedsfremmende fysiske tiltag og omdannelser gennem renovering, omdannelse af fx udearealer m.v. i de udsatte boligområder. Disse fysiske løsninger og tiltag skal naturligt ses i sammenhæng med renoveringsrammen og infrastrukturrammen.

### Den boligsociale indsats

De centrale omdrejningspunkter i det boligsociale arbejde er indsatserne for at sikre, at områderne er trygge, at den negative sociale arv brydes, og at indsatsen i området har en entydig ledelsesstruktur. Ligeledes skal det i helhedsplanerne være et klart formuleret mål at skabe trygge og socialt sammenhængende boligområder. Det sociale og kriminalitetsforebyggende hovedspor skal således være en central del i den boligsociale indsats.

#### *Oprettelse af et udrykningshold*

En afgørende faktor med indvirkning på boligområdet tryghedsniveau er den utryghedsskabende adfærd, der ofte begås af en mindre gruppe unge, der har en gadeorienteret og ofte kriminel livsstil.

Denne lille hårde kerne af meget utryghedsskabende unge kræver en konsekvent og stærkt fokuseret indsats med henblik på at få genskabt trygheden i boligområdet og tilliden mellem beboerne.

Det er afgørende, at der handles proaktivt og beslutsomt på akut opståede situationer som eksempelvis uro, hærværk og afbrændinger af containere og lignende. Sådanne episoder betyder, at utrygheden pludseligt kan stige markant i boligområdet, og det kan vende en ellers positiv udvikling i boligområdet.

Som et led i at løse disse tryghedsudfordringer etableres i samarbejde med Landsbyggefonden og CFBU et udrykningshold, som skal kunne træde til, når der er alvorlig utryghed og uro i et specifikt boligområde.

Udrykningsholdet skal i tæt samspil med andre væsentlige aktører bidrage med input og anbefalinger til kommune og boligorganisation. Det kan medvirke til, at der i boligområdet fremadrettet kan arbejdes effektivt og forebyggende med henblik på at undgå fremtidig uro.

Udrykningsholdet skal bl.a. med udgangspunkt i ministeriets værktøjskasse viderefremde viden om de mest effektfulde indsatser, og skal sammen med de øvrige parter erfaringer og viden yde en kvalificeret rådgivning.

#### *Proaktiv beredskabsplan i helhedsplanerne*

En effektiv og hurtig indsats er helt afgørende, hvis der pludseligt opstår uro i et område. Regeringen lægger derfor op til, at kravene til de boligsociale helhedsplaner skal strammes, så alle fremtidige helhedsplaner eksplicit forholder sig til trygheden i området og i forlængelse heraf igangsætter kriminalitetsreducerende indsatser.

Af hensyn til en effektiv håndtering af akut opståede tryghedsproblemer foreslås det, at der i helhedsplanerne formuleres en beredskabsplan for håndtering af akut opståede uro og tryghedsproblemer i de udsatte boligområder.

Beredskabsplanen bør formuleres som en handleplan, hvoraf det fremgår, hvilken funktion og ansvar de involverede parter har samt hvilke mekanismer, der skal igangsættes for at løse det opståede utryghedsproblem effektivt og hurtigt.

Der kan med fordel tages afsæt i den succesfulde beredskabsmodel fra Gellerup i Aarhus. Den såkaldte Gellerup-model består af et handlekraftigt beredskab af nærpolti, ungdomsklubleder og socialforvaltning, der hurtigt kan aktivere en større kreds af foreninger, klubber og civilsamfund med henblik på en hurtig løsning af akut opstået uro o.lign.

## **Renoveringsindsatsen**

De fysiske rammer har stor indflydelse på den oplevede og faktiske tryghed i boligområderne. Kriminalpræventiv renovering med fokus på, hvordan der kan arbejdes aktivt med tryghedsfremmende foranstaltninger er af stor betydning for at øge trygheden og skabe øget social aktivitet i området.

Åbne og vel vedligeholdte udearealer og gode oversigtsforhold har en tryghedsfremmende betydning for boligområdet og giver mulighed for øget social aktivitet og flere øjne på gaden. Det er afgørende for beboernes oplevelse af trygheden i deres nærområde, at udearealerne fremstår åbne og indbydende.

Både renoveringsrammen og infrastrukturen giver gode muligheder for at igangsætte tryghedsfremmende fysiske tiltag som led i en helhedsorienteret indsats, og vil medvirke til at gøre boligområderne mere åbne, lyse og kendetegnet ved en øget social aktivitet.

## **2. Landsbyggefondens midler**

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der har til formål at fremme selvfinansieringen i den almene sektor. Landsbyggefonden finansieres via indbetalinger fra de almene boligafdelinger i form af pligtmæssige bidrag fra afdelinger ibrugtaget før 1970, indbetalinger af likvide midler fra udamortiserede prioritetslån samt forrentning.

I boligaftalen fra 2010 er der fastsat rammer frem til 2014 for Landsbyggefondens støtte til boligsocial indsats, nedrivninger og bidrag til nybyggeriet og frem til 2016 for renovering og infrastruktur.

Der er fortsat brug for en markant indsats med henblik på at forbedre områderne fysisk, økonomisk og socialt, herunder at sikre områderne mod uro og kriminalitet. Landsbyggefondens forskellige ordninger er afgørende for, om det lykkes at vende udviklingen, og der er derfor brug for at fastsætte nye rammer for den kommende periode.

Da Landsbyggefondens udgifter for tiden overstiger indtægterne, har fonden i disse år et underskud, der finansieres ved statslån. Ved udgangen af 2013 udgjorde lånet 4.467 mio. kr. Med de nuværende forpligtelser forventes det, at lånet i 2018 vil nå et maksimum på ca. 7.800 mio. kr. (2015-priser).

Derefter forventes det, at fonden vil få overskud, således at lånet vil være tilbagebetalt inden udgangen af 2027. Det er vigtigt, at en ny aftale for prioritering af Landsbyggefondens midler også tager hensyn til, hvornår lånet vil være tilbagebetalt. Med det fremlagte forhandlingsudspil vil Landsbyggefondens gæld til staten være indfriet i 2032.

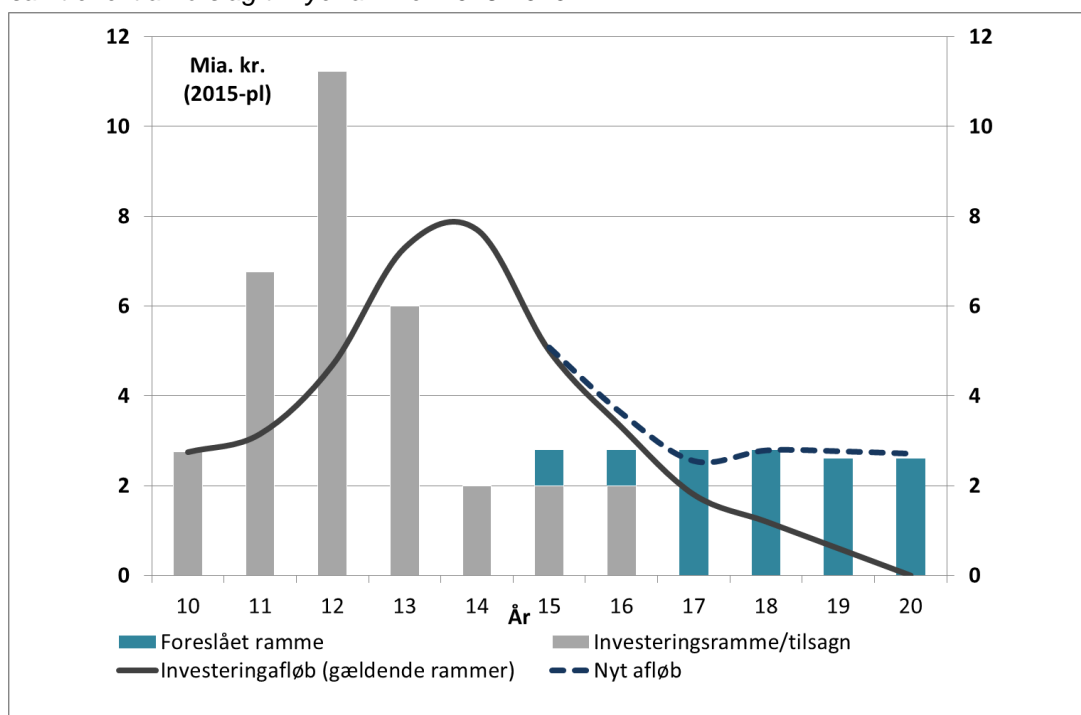
### 3. Effekter af forhandlingsudspillet

Regeringens forhandlingsudspil betyder en forhøjelse af rammerne i 2015-16, og nye rammer frem til 2020 medfører, at investeringerne lægger sig på et investeringsniveau i størrelsesordenen 2,8 mia. årligt i perioden 2017-2020. Den stigning der ses fra 2011 til 2015 er særlig resultatet af de tre boligaftaler, der blev indgået i hhv. 2011, 2012 og 2013. De tre aftaler supplerer hovedaftalen fra 2010 og blev indgået for at kickstarte dansk økonomi.

De tre aftaler har givet et *ekstraordinært* højt renoveringsomfang i den forløbne periode, og det skal der tages højde for, når man sammenligner investeringsniveauer i boligaftalen fra 2010 med det, der lægges op til i regeringens udspil. Det skal bemærkes, at niveauet i regeringens udspil er over det grundniveau, der blev besluttet i den sidste boligaftale fra 2010.

Følgende figur viser effekten i renoveringsomfanget i den sidste periode og i de efterfølgende år.

Figur 1. Landsbyggefondens investeringsramme til renovering og rammens investeringsafløb, samt effekt af forslag til nye rammer 2015-2020



En endelig aftale baseret på regeringens udspil vil have betydelig jobmæssig effekt og vil sikre renovering af et højt antal lejligheder i den almene sektor.

Følgende tabel 2 viser omfanget:

*Tabel 2. Forslag til Landsbyggefondens investeringsramme til renovering og investeringsafløb, samt skønnet effekt af forslag ift. antal renoverede boliger og antal beskæftigede 2015-2020*

<b>(mio. kr., 2015-pl)</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Nuværende investeringsramme	2.000	2.000				
<i>Foreslået ny investeringsramme</i>	<i>2.785</i>	<i>2.785</i>	<i>2.785</i>	<i>2.785</i>	<i>2.600</i>	<i>2.600</i>
Samlet investeringsafløb	5.100	3.600	2.600	2.800	2.800	2.700
Antal renoverede boliger sfa. ny ramme (skøn)	8.000	8.000	8.000	8.000	7.400	7.400
<i>Beskæftigelseseffekt af ny ramme i alt (skønnet antal pers.)</i>	<i>2.800</i>	<i>2.800</i>	<i>2.800</i>	<i>2.800</i>	<i>2.600</i>	<i>2.600</i>

Anm.: Almene renoveringsprojekter afvikles typisk over fire år. Aktiviteten skønnes fordelt med 10 pct. i tilsagnsåret og 30 pct. i hvert af de efterfølgende år.