



Ministerialtidende

2012

Udgivet den 18. september 2012

10. september 2012.

Nr. 69.

Vejledning om startboliger for unge

1. Indledning

Med vedtagelsen af lov nr. 518 af 5. juni 2012 er der etableret mulighed for, at staten kan yde støtte til etablering og drift af startboliger. Startboliger er almene ungdomsboliger, der er målrettet unge 18-24-årige, som har særligt behov for en bolig med tilhørende bostøtte (social vicevært).

Formålet med startboliger er at sikre unge med forskellige grader af problemer en god start på et liv i egen bolig. En del af de unge, der står over for at bosætte sig i egen bolig, har betydelige vanskeligheder med at begå sig på boligmarkedet. De har svært ved at få fat i og fastholde en bolig, få tilværelsen i boligen til at fungere, omgås naboer m.v. Målet med startboliger er, at den unge kommer i gang med arbejde eller uddannelse samt formår at fastholde en bolig. Der er knyttet voksenstøtte direkte til boligen og boligmiljøet. Startboliger kan etableres som individuelle boliger eller mindre bofællesskaber evt. som del af i en større bebyggelse. Med startboliger ønskes det, at der skal ske en samlet styrkelse af indsatsen i forhold til udsatte unge i egen bolig. Det er desuden forventningen, at man ved etablering af startboliger kan forebygge, at den unges problemer eskalere til skade for den unge selv og samfundet. En sådan forebyggende indsats vil således samtidig medvirke til at dæmpe presset på kommunernes sociale udgifter i forhold til den pågældende gruppe.

Lovens regler er nærmere udmøntet i følgende 3 bekendtgørelser:

- Bekendtgørelse om støtte m.v. til startboliger for unge (støttebekendtgørelsen).
- Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer m.v. (omdannelsesbekendtgørelsen).
- Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger (udlejningsbekendtgørelsen).

Denne vejledning beskriver det samlede regelsæt vedrørende startboliger. Målgruppen for vejledningen er såvel støt-teansøgere, frivillige organisationer som kommuner.

Ansøgningsskema er optrykt som bilag 1 til vejledningen. De omtalte 3 bekendtgørelser og lov nr. 518 af 5. juni 2012 er medtaget som henholdsvis bilag 2, 3, 4 og 5.

2. Støtte til startboliger

2.1. Hvem kan opnå tilsagn om støtte?

Der kan ifølge § 101 a i almenboligloven og § 1 i støttebekendtgørelsen søges om støtte til

- 1) Ungdomsboliger i almene boligorganisationers afdelinger eller
- 2) Almene ungdomsboliger ejet af selvejende institutioner (selvejende almene ungdomsboliginstitutioner).

Det er den almene boligorganisation, der søger om støtte til en almen boligafdeling, og tilsagnet om støtte kan alene anvendes til ungdomsboliger i den pågældende afdeling.

Beslutning om, at der skal ansøges om støtte til startboliger i en almen boligafdeling, træffes af boligorganisationens ledelse efter de almindelige kompetenceregler. På tilsvarende vis skal en beslutning om at ansøge om støtte til startboliger i en eksisterende selvejende almen ungdomsboliginstitution træffes af institutionens bestyrelse.

Søges støtten til en selvejende almen ungdomsboliginstitution, som endnu ikke er godkendt, kan støtten søges af den selvejende institution under stiftelse, jf. også pkt. 3.

Hvis startboligprojektet forudsættes organiseret med inddragelse af en frivillig organisation, skal dette fremgå af ansøgningsskemaet. En frivillig organisation, som medvirker til et startboligprojekt i en selvejende almen ungdomsboliginstitution, vil efterfølgende få sæde i bestyrelsen, hvis det fremgår af institutionens vedtægter, jf. pkt. 3.

En almen boligorganisation eller en selvejende ungdomsboliginstitution, der har modtaget tilsagn om støtte, benævnes i det følgende som bygningsejeren.

2.2. Hvad kan der gives støtte til?

Med henblik på finansiering af bostøttefunktionen i startboliger ydes et særligt startboligbidrag. Tilsagn om startboligbidrag gives maksimalt for en 15-årig periode, jf. § 101 a i almenboligloven og § 1 i støttebekendtgørelsen.

Startboligbidragets størrelse fastsættes i tilsagnet på baggrund af den indkomne ansøgning. Startboligbidraget fastsættes, så det helt eller delvist dækker bruttoudgifterne til aflønning af sociale viceværter og andre omkostninger i for-

bindelse med den boligsociale indsats. Med ”andre omkostninger” menes primært udgifter til kontorhold og andre begrænsede udgifter i forbindelse med drift af ordningen, herunder udgifter vedrørende den sociale viceværts deltagelse i supervision m.v. og aktiviteter, som den sociale vicevært igangsætter.

Det forudsættes, at de pågældende støttepersoner ansættes af den pågældende almene boligorganisation eller af den selvejende almene ungdomsboliginstitution (bygningsejeren). Der er dog intet til hinder for, at ydelsen købes eksternt, hvis dette konkret er mere hensigtsmæssigt.

Startboligbidraget reguleres årligt pr. 1. januar med udviklingen i lønindeks for den private sektor. Støttetilsagnet omtales nærmere i pkt. 2.4 nedenfor.

Der kan derudover ydes et engangstilskud (startboligtilskud) til mindre ombygninger af eksisterende boliger, såfremt de er nødvendiggjort af, at boligerne tages i anvendelse som startboliger, jf. 101 a i almenboligloven og § 2 i støttebekendtgørelsen. Tilskuddet kan fx anvendes til etablering eller forbedring af fællesfaciliteter eller faciliteter til brug for den sociale vicevært, hvis der er behov herfor.

Tilskud til ombygning kan som vejledende udgangspunkt maksimalt udgøre 25.000 kr. pr. bolig.

2.3. Ansøgningsprocedure

Ansøgning om støtte i form af startboligbidrag eller startboligtilskud indsendes af den almene boligorganisation eller den selvejende ungdomsboliginstitution til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Der skal anvendes et særligt ansøgningsskema, som er udarbejdet af ministeriet, jf. støttebekendtgørelsens § 3, stk. 1. Ansøgningsskemaet er som tidligere nævnt optrykt som bilag 1 til denne vejledning.

Ministeriet fastsætter i hvert af årene 2012-2015 tidsfristen for indsendelse af ansøgninger. Fristen offentliggøres på ministeriets hjemmeside (www.mbbi.dk), jf. § 3, stk. 2, i den nævnte bekendtgørelse.

Hvad særligt angår støtte til ombygninger (startboligtilskud) gælder herudover følgende:

Når en social vicevært er ansat og når en ombygning er påbegyndt, skal bygningsejeren indsende oplysninger om datoen for henholdsvis ansættelsen og påbegyndelsen til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Ombygning og ansættelsesforhold skal påbegyndes senest 12 måneder efter datoen for ministeriets støttetilsagn. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan dog i støttetilsagnet fastsætte en længere frist. Dette vil navnlig være relevant, hvis bygningerne til startboligerne tilvejebringes ved tilsagn efter § 115 i almenboligloven, jf. nærmere herom i pkt. 4. Støttetilsagnet bortfalder, hvis den anførte frist overskrides. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan i særlige tilfælde tillade, at fristen overskrides, jf. § 4, stk. 1, i bekendtgørelsen.

Bygningsejeren skal endvidere udarbejde et byggeregnskab vedrørende ombygningen. Regnskabet skal opgøres pr. datoen for færdiggørelsen af ombygningen. Regnskabet indsendes til ministeriet med kopi til kommunalbestyrelsen senest 18 måneder efter datoen for påbegyndelsen, jf. ovenfor. I byggeregnskabet medtages samtlige udgifter og indtægter vedrørende ombygningen frem til færdiggørelsen af denne. Samtlige udgifter skal være betalt, jf. § 4, stk. 2, i den nævnte bekendtgørelse.

2.4. Meddelelse af tilsagn om støtte mv.

2.4.1. Meddelelse af tilsagn

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter meddeler tilsagn om støtte på baggrund af en konkret vurdering af ansøgninger fra den boligorganisation eller selvejende institution (evt. selvejende institution under stiftelse), der efterfølgende skal drive ordningen som tilskudsmodtager, jf. § 5 i støttebekendtgørelsen. Kommunen skal afgive indstilling vedrørende ansøgningen. Det er en forudsætning for et tilsagn, at kommunalbestyrelsen anbefaler etableringen af startboligerne, herunder vurderer, at der er behov for disse. Der kan ikke gives tilsagn om støtte til aktiviteter, der allerede er påbegyndt.

Derudover følger det af § 6 i den nævnte bekendtgørelse, at et støttetilsagn ikke kan overdrages til andre uden Ministeriet for By, Bolig, og Landdistrikters forudgående godkendelse.

Støttemidlerne tildeles på baggrund af ministeriets samlede vurdering af projekterne, og således at der så vidt muligt opnås en vis spredning i de støttede projekters karakter. Ved vurderingen tages der udgangspunkt i følgende forhold:

- Projektets overordnede ide, herunder metodebeskrivelse.
- Projektets organisation og forankring i eksisterende almene boligorganisationer eller frivillige organisationer.
- Bygningernes egnethed i forhold til det ansøgte projekt.
- Afdelingens eller den selvejende institutions økonomi, herunder huslejeniveau.
- Niveaue for bostøtten i det enkelte projekt.
- Geografisk fordeling af de støttede projekter.

Med hensyn til niveaue for bostøtten i det enkelte projekt, er det vigtigt, at der er en velovervejet sammenhæng mellem det enkelte projekts profil og normeringen. Det skal i ansøgningen oplyses, hvor mange startboliger, der i det pågældende projekt skal betjenes af en social vicevært.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fastsætter i sit tilsagn om startboligbidrag normeringen i det enkelte projekt, jf. § 7, stk. 1, i støttebekendtgørelsen.

Der kan ikke gives tilsagn om støtte, hvis den forudsatte bostøtten i gennemsnit overstiger 4 timer pr. uge pr. beboer i startboligerne, jf. § 7, stk. 2, i bekendtgørelsen. Der er ikke fastsat begrænsninger for normeringen udover det nævnte maksimum. Der vil dog ved vurderingen af ansøgningerne blive givet en positiv vægtning til projekter med en normering i spændet mellem 1,4 og 3 timer pr. uge pr. beboer.

(svarende til mellem 12,3 og 26,4 beboere pr. fuldtidsansat støtteperson).

For at sikre en vis fleksibilitet, vil der ved meddelelse af tilsagn endvidere blive fastsat en tilladt margin, inden for hvilken normeringen i praksis kan ligge i det enkelte projekt. Den tilladte margin udgør + - 1 startbolig i det enkelte projekt i forhold til det antal boliger, som den i tilsagnet fastsatte normering svarer til. Hvis det ikke er muligt at udleje et antal startboliger, som ligger inden for ovenstående margin, foretages der indberetning til kommunalbestyrelsen i overensstemmelse med retningslinjerne i pkt. 2.5.1.

Den normering, der er fastsat i tilsagnet, kan fraviges i forbindelse med ind- og udfasning af startboligprojektet, hvor det må forventes, at boligerne gradvis til- eller fraflyttes. I denne periode kan den sociale vicevært udføre andet bolig-socialt arbejde for bygningsejeren, såfremt det er foreneligt med ansættelsesaftalen og der er overskydende arbejdskapacitet.

Der kan af praktiske årsager være fordele ved, at flere mindre projekter deles om en fuldtidsansat social vicevært, så fx to projekter hver råder over halvdelen af dennes arbejdstid. Det er muligt at søge om og få tilsagn til sådanne ”puljeprojekter”, idet det dog ved ansøgningen skal angives, om ansøgningerne til de enkelte projekter gensidigt betinger hinanden.

Ministeriet forbeholder sig ret til at kontakte ansøgere med henblik på at få eventuelle uklare forhold i ansøgningen el. lign. præciseret, herunder eventuelt udbede sig fornøden dokumentation for oplysninger i ansøgningen.

2.4.2. Projektændringer og mertilsagn

Ministeriet kan efter ansøgning godkende ændringer af et tilsagn om startboligbidrag og startboligtilskud, jf. § 8 i støttebekendtgørelsen. Det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen har godkendt ansøgningen om ændringerne. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med bestemmelsen i § 11, stk. 2, om bygningsejerens indberetningspligt, jf. nærmere nedenfor under afsnit 2.5.

Hvis de nævnte ændringer indebærer en forhøjet støtte til projektet, meddeles ministeriets godkendelse i form af et *mertilsagn* til det oprindelige tilsagn. Et mertilsagn kan maksimalt vedrøre samme periode, som gælder for det oprindelige tilsagn. Hvis det oprindelige tilsagn, som er meddelt i f.eks. 2012, vedrører perioden frem til og med 2025, vil et senere mertilsagn ikke kunne gives for en periode, der strækker sig længere end til og med 2025.

2.5. Udbetaling og bortfald af støtte mv.

2.5.1. Startboligbidrag

Statens Administration udbetaler startboligbidrag kvartalsvis på grundlag af det tilsagn, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har meddelt til boligorganisationen eller til den selvejende almene ungdomsboliginstitution, jf. § 10 i støttebekendtgørelsen. Udbetalingen sker, når Ministeriet

for By, Bolig og Landdistrikter har modtaget oplysninger fra bygningsejeren om datoen for ansættelsen af den sociale vicevært, jf. § 4, stk. 1. og pkt. 2.3 ovenfor. Ministeriet sørger for at orientere Statens Administration herom.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan efter § 11, stk. 1, i støttebekendtgørelsen, helt eller delvis bringe betaling af startboligbidraget til ophør, hvis formålet med bidraget ikke opfyldes, herunder ved udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter.

Den almene boligorganisation eller den selvejende almene boligorganisation skal straks foretage indberetning til kommunalbestyrelsen, hvis der foreligger forhold, som nævnt ovenfor. Der bør herunder som udgangspunkt foretages indberetning, hvis boliger, der ifølge tilsagnet er forudsat udlejet som startboliger, ikke kan udlejes som startboliger i en periode af mere end 3 måneders varighed. Kommunalbestyrelsen fremsender indberetningen til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter sammen med kommunalbestyrelsens eventuelle bemærkninger, jf. § 11, stk. 2, i støttebekendtgørelsen. Ministeriet vurderer i hvert enkelt tilfælde konkret, om startboligbidraget til boligerne helt eller delvis skal bortfalde. Ministeriets afgørelse træffes på baggrund af en indstilling fra kommunalbestyrelsen. Udlejningsvanskeligheder af mere end 3 måneders varighed fører således ikke automatisk til støttebortfald/støttereduktion.

Hvis der foreligger en situation, hvor indtægterne fra startboligbidrag overstiger udgifterne til bostøtte i et regnskabsår gælder dog følgende særlige procedure, jf. § 11, stk. 3, i støttebekendtgørelsen: Bygningsejeren skal i så fald skriftlig orientere Statens Administration herom. Orienteringen, der skal indeholde en nærmere opgørelse af de nævnte indtægter og udgifter, sendes til Statens Administration senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning med en kopi til bygningsejerens revisor og kommunalbestyrelsen. Statens Administration gør herefter indbetalingskrav vedrørende merindtægten gældende. Statens Administration kan vælge at modregne tilbagebetalingskravet i de kvartalsvise udbetalinger af startboligbidrag. Den omtalte situation, hvor indtægterne til bostøtte overstiger udgifterne, vil kunne forekomme, hvor de faktiske udgifter til aflønning af den sociale vicevært viser sig at blive lavere end de udgifter, der er budgetteret med på ansøgningstidspunktet.

2.5.2. Startboligtilskud

Statens Administration udbetaler tilskud til en ombygning af eksisterende boliger i forbindelse med deres udlejning som startboliger (startboligtilskud). Tilskuddet udbetales ifølge støttebekendtgørelsens § 12 som et engangsbeløb på baggrund af det tilsagn, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har meddelt til boligorganisationen eller den selvejende almene ungdomsboliginstitution. Udbetalingen sker, når ministeriet har modtaget oplysninger fra bygningsejeren om datoen for ombygningens påbegyndelse. Ministeriet sørger for at orientere Statens Administration herom.

3. Organisation

Startboliger er tænkt som boliger, der er forankret i foreningslivet og lokale fællesskaber. Boligerne kan derfor etableres i regi af almene boligorganisationer eller selvejende almene ungdomsboliginstitutioner og startboligprojektet kan involvere et samarbejde med en frivillig organisation med et socialt sigte, jf. boks 3.1 og 3.2.

Hvis startboligerne etableres i regi af en almen boligorganisation, vil de enten udgøre en særlig afdeling i boligorganisationen eller en del af boligerne i en eksisterende afdeling. Boligorganisationen har ansvar for etablering og drift af bostøtten, hvilket som udgangspunkt sker ved, at en eller flere støttepersoner (social vicevært) ansættes af boligorganisationen med henblik på at betjene den pågældende afdeling.

Hvis startboligerne etableres med udgangspunkt i en frivillig organisation, vil der typisk blive dannet en selvejende almen ungdomsboliginstitution, som ejer og driver boligerne. Den frivillige organisation vil kunne få sæde i bestyrelsen, som derudover består af repræsentanter for kommunen og beboerne, jf. nærmere herom nedenfor, og organisationen vil desuden kunne samarbejde med den selvejende institution på relevante områder. Den selvejende institution har ansvar for etablering og drift af bostøtte. Startboligerne kan udgøre en del af boligerne eller alle boligerne i institutionen.

I selvejende almene ungdomsboliginstitutioner gælder sædvanligvis, at beboerne, kommunalbestyrelsen og de lokale uddannelsesinstitutioners ledelse hver vælger en tredjedel af medlemmerne til institutionens bestyrelse. I en selvejende almen ungdomsboliginstitution, der driver startboliger, sammensættes bestyrelsen i stedet således, at den afspejler boligsammensætningen: I disse institutioner vælger beboerne

og kommunalbestyrelsen hver en tredjedel af medlemmerne til bestyrelsen. Den resterende tredjedel af medlemmerne vælges efter kommunalbestyrelsens beslutning af en frivillig organisation på det sociale område eller af lokale uddannelsesinstitutioners ledelse, jf. § 33, stk. 5, i lov om almene boliger m.v. institutioner.

Reglerne rummer mulighed for, at bestyrelsen i en selvejende almen ungdomsboliginstitution både kan bestå af medlemmer, der vælges af en frivillig organisation og af medlemmer, der repræsenterer lokale uddannelsesinstitutioner. Dette vil især være relevant i de situationer, hvor boligerne både består af almindelige ungdomsboliger og startboliger. Har kommunalbestyrelsen truffet beslutning om, at såvel en frivillig organisation som lokale uddannelsesinstitutioner skal være repræsenteret i bestyrelsen, har det som konsekvens, at den samlede bestyrelse herefter skal bestå af 6 medlemmer.

Etablering af startboliger i en selvejende almen ungdomsboliginstitution, som er baseret på samarbejde med en frivillig organisation, kan både have karakter af nyetablerede boliger, jf. pkt. 4, og ske ved omdannelse af en eksisterende selvejende ungdomsboliginstitution, jf. boks 3.3.

Det er ikke et krav, at den frivillige organisation er lokalt funderet. Der kan også være tale om organisationer, der dækker et større geografisk område.

Som det fremgår af afsnit 2.4.1 ovenfor, skal kommunalbestyrelsen afgive en indstilling vedrørende en ansøgning om støtte til etablering af startboliger. Det forudsættes i den forbindelse, at kommunalbestyrelsen samtidig tager stilling til, hvorledes bestyrelsen skal sammensættes, hvis der er tale om en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

Boks 3.1: Frivillige organisationer

En frivillig organisation har følgende kendetegn:

1. Den er frivilligt grundlagt, dvs. den er ikke fastlagt i lovgivningen.
2. Dens primære formål er ikke at skabe overskud (organisationen skal være non-profit), og et eventuelt overskud udloddes ikke til "ejerne", f.eks. foreningens medlemmer, men skal investeres i opfyldelse af organisationens mål.
3. Den frivillige indsats er en betydningsfuld del af organisationens grundlag. Bestyrelsen yder en ulønnet, frivillig indsats.
4. Der er frivilligt medlemskab.

(Bet. nr. 1332: Betænkning om frivilligt socialt arbejde i fremtidens velfærdssamfund, 1998).

Boks 3.2: - med et socialt sigte...

Frivillig social indsats:

Det er vanskeligt at afgrænse det sociale område. Derfor er det også vanskeligt at afgrænse, hvornår en frivillig organisation eller indsats har et socialt sigte. Bredt kan en frivillig social indsats defineres som handlinger, der sigter mod at give enkeltin-

divider eller grupper en øget velfærd og omsorg eller mod at løse velfærdsproblemer. En frivillig social indsats kan gå på tværs af sektorer, og foregå i regi af f.eks. en boligsocial, sundheds- eller integrationsindsats.

(Bet. nr. 1332: Betænkning om frivilligt socialt arbejde i fremtidens velfærdssamfund, 1998).

Et stort antal ældre selvejende ungdomsboliginstitutioner drives efter reglerne i den tidligere boligbyggerilov. Ungdomsboliger i sådanne institutioner vil skulle omdannes til almene ungdomsboliger i enten almene boligorganisationer eller i selvejende almene ungdomsboliginstitutioner efter reglerne herom, hvis de skal kunne få status som startboliger, jf. bekendtgørelse nr. 912 af 10. september 2012 om omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer m.v. (jf. bilag 3). Bekendtgørelsen afløser de hidtidige regler i omdannelsesbekendtgørelsen fra 1996. I forbindelse med omdannelsen af de nævnte selvejende ung-

domsboliginstitutioner til selvejende almene ungdomsboliginstitutioner følges en tilsvarende procedure som nævnt i vejledningen til de hidtidige regler, jf. omdannelsesvejledningens afsnit 3.3 og boks 3.3 nedenfor.

Ved omdannelse af ungdomsboliger i selvejende institutioner til almene ungdomsboliger i enten almene boligorganisationer eller i selvejende almene ungdomsboliginstitutioner vil boligerne blive omfattet af de regler, der gælder i den almene boligsektor i relation til indbetaling af midler til og støtte fra Landsbyggefonden.

Boks 3.3: Sådan omdannes en selvejende ungdomsboliginstitution til en selvejende almen ungdomsboliginstitution trin-for-trin

Omdannelse af en selvejende ungdomsboliginstitution til en selvejende almen ungdomsboliginstitution – omdannelsesprocessen trin-for-trin

1. Institutionens bestyrelse træffer beslutning om omdannelse.
2. Der indhentes en økonomisk vurdering hos Landsbyggefonden.
3. Ansøgning om godkendelse indsendes til kommunalbestyrelsen. Ansøgningen skal være bilagt den nævnte økonomiske vurdering fra Landsbyggefonden.
4. Kommunalbestyrelsen behandler ansøgningen. Kommunalbestyrelsen skal godkende ansøgningen, medmindre særlige hensyn herfor taler imod. Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med en godkendelse
 - fastlægge den dato, hvor omdannelsen træder i kraft og en frist for, hvornår omdannelsesprocessen skal være tilendebragt (omdannelsesprocessen, jf. pkt. 5 og 6 nedenfor, skal dog være gennemført senest 3 måneder efter at omdannelsen træder i kraft),
 - meddele, også på vegne af Statens Administration, at tilsagn om offentlig støtte på uændrede vilkår overføres til den pågældende selvejende almene ungdomsboliginstitution, samt vedstå offentlige lånegarantier og regarantier, samt
 - indberette godkendelse af omdannelsen til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Statens Administration, Landsbyggefonden, realkreditinstitutterne og Byggeskadefonden (indberetning til Byggeskadefonden skal dog kun foretages, hvis institutionen er opført med tilsagn efter den 30. juni 1986).
5. Institutionens bestyrelse godkender nye vedtægter. Som grundlag for vedtægterne anvendes normalvedtægterne for en selvejende almen ungdomsboliginstitution, jf. bekendtgørelse nr. 26 af 21. januar 2009 med de nødvendige tilføjelser (bestyrelsessammensætning). Vedtægterne indsendes til kommunalbestyrelsen, som påser, at vedtægterne opfylder gældende regler.
6. Institutionens bestyrelse sikrer, at de relevante parter, jf. de nye vedtægter, vælger repræsentanter før afholdelse af det første bestyrelsesmøde i den selvejende almene ungdomsboliginstitution.

4. Tilvejebringelse af bygninger til startboliger

Startboliger kan etableres i nyetablerede boliger, som modtager støtte efter almenboliglovens almindelige støttebestemmelser (§ 115). Der vil i så fald være tale om almene ungdomsboliger, etableret ved enten nybyggeri, på- og tilbygning til støttet byggeri eller ved ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme.

Etablering af startboliger i nyetablerede almene boliger forudsætter, at kommunen bidrager til finansieringen i samme grad som ved andre almene boliger. Kommunen skal således bidrage med grundkapital, ligesom kommunen derudover godtgør staten 20 pct. af de løbende udgifter til ungdomsboligbidrag i almene ungdomsboliger.

Ved etablering af startboliger i nyetablerede almene boliger er der ikke krav om, at kommunalbestyrelsens støttetilsagn skal være givet, før der søges om statslig støtte til etablering

af startboliger. Det kan i ansøgningen om støtte til etablering af startboliger markeres, at der efterfølgende forventes givet kommunalt tilsagn til etablering af boligerne efter § 115. Såfremt kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn efter § 115, er dette tilsagn retligt bindende.

Startboliger kan desuden etableres i eksisterende byggeri, herunder:

- eksisterende almene ungdomsboliger,
- eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner, opført efter tidligere boligbyggerilove, og kollegier opført uden offentlig støtte, såfremt boligerne omdannes til en almen boligorganisation, en afdeling af denne eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution,
- eksisterende familie- eller ældreboliger, der ommærkes til almene ungdomsboliger efter reglerne herom.

Hvis startboliger etableres i eksisterende støttet byggeri, er bygningerne som udgangspunkt allerede finansieret, men kommunen vil skulle godkende anvendelsen til startboliger. Der kan dog være behov for, at eksisterende støttet byggeri ombygges. Dette kan ske ved, at kommunen giver tilsagn om støtte til ombygning efter § 115, jf. ovenstående, eller hvis der er tale om lettere ombygning med tilskud fra startboligmidlerne, jf. pkt. 2.2.

Ved etablering af startboliger i eksisterende støttet byggeri er der ikke krav om, at kommunalbestyrelsen endeligt skal have godkendt eventuelle omdannelser, ommærkninger m.v. af byggeriet, som er en forudsætning for, at byggeriet kan anvendes til startboliger. Det kan i ansøgningen om støtte til etablering af startboliger markeres, at der efterfølgende forventes givet de nødvendige kommunale godkendelser m.v.

Startboliger kan – afhængigt af de lokale ønsker og startboligprojektets profil – tænkes etableret som mindre bofællesskaber eller som separate boliger, der er integreret i et større byggeri. Startboliger kan desuden udgøre en del af boligerne i en afdeling eller selvejende institution.

Der er mulighed for at udvise fleksibilitet med hensyn til, hvilke konkrete boliger, der har status som startboliger, hvis startboligerne kun udgør en del af boligerne i en afdeling eller selvejende institution. I den situation kan en boligs status som startbolig overflyttes til en anden bolig, hvis blot den ”nye” startbolig ligger i den afdeling eller selvejende institution, der er omfattet af støttetilsagnet, jf. pkt. 2.1. Derved muliggøres, at beboere i en startbolig kan blive boende i den pågældende bolig, når lejekontrakten udløber, men på en ny, ”almindelig” lejekontrakt, jf. pkt. 7.

Ved etablering af startboliger, kan der være risiko for, at der på trods af bostøtten opstår u hensigtsmæssige og isolerede ”enklater” med for stor koncentration af sociale problemer m.v. Der forudsættes derfor, at der i det enkelte projekt foretages en nøje vurdering af, hvor stort et antal startboliger, der skal indgå, og af den sammenhæng, hvori boligerne indgår.

5. Berettiget personkreds

Den berettigede personkreds til startboliger er personer i alderen 18 til og med 24 år, der har behov for bostøtte. Målgruppen for startboliger adskiller sig således fra den berettigede personkreds til almene ungdomsboliger i øvrigt, som skal anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov herfor, jf. § 52, stk. 1, sammenholdt med § 53 a, stk. 1, i almenboligloven.

Anvisningen sker på baggrund af en individuel vurdering. Der skal ved anvisningen af personer til startboligerne tages hensyn til de unges behov for den pågældende startbolig og til et velfungerende bomiljø.

Ved vurderingen af den boligsøgendes behov skal der på den ene side tages højde for, om den boligsøgende har et tilstrækkeligt behov for at få tildelt en bolig med den givne normering af bostøtte. På den anden side skal det sikres, at den unge ikke har et så stort behov for støtte, at tilbuddet ikke yder den pågældende unge den rette støtte.

Der er intet til hinder for, at beboerne i det enkelte startboligprojekt omfatter beboere med forskelligt behov for bostøtte, hvis beboernes behov for bostøtte samlet set modsvarer af normeringen i projektet.

De pågældende unge kan således være berettiget til boligerne i kraft af tungere eller lettere problemer af kortere eller længerevarende karakter, herunder behov for en forebyggende indsats. Det er ikke en forudsætning for anvisning, at den unges problemer er af et omfang, der kræver en handleplan efter servicelovens §§ 140 og 141. Det vil ikke være muligt at etablere startboliger med henblik på unge, der har behov for en mere intensiv voksenstøtte, idet kommunen forudsættes fuldt ud at løfte opgaver vedrørende denne gruppe efter serviceloven.

Som nævnt skal der ved anvisningen desuden tages højde for et velfungerende bomiljø, herunder boligernes karakter. Er der eksempelvis tale om et bofællesskab, tilsiger dette, at der tages særligt højde for den boligsøgendes evne til at fungere i et sådant. For nogle unge vil et bofællesskab ikke være den rette løsning, desuagtet at de pågældende har behov for bostøtte. Generelt må der ved anvisningen tages hensyn til, om det vurderes som muligt at integrere den boligsøgende i miljøet og samtidig fastholde et tilstrækkeligt velfungerende miljø.

Som det fremgår, er det afgørende, at der ved anvisningen af beboere tages højde for normeringen af voksenstøtte i det enkelte startboligprojekt.

Da der er tale om et tidsbegrænset tilbud til den omtalte målgruppe, indgås de konkrete lejeaftaler for en nærmere angivet periode, jf. nærmere pkt. 7.

6. Udlejningsprocedure

Det foreslås, at den almene boligorganisation eller selvejende institution (bygningsejer) anviser og udlejer boligerne, men at kommunen som nævnt skal godkende anvisningerne i hvert enkelt tilfælde, jf. § 52, stk. 1, i almenboligloven.

I praksis vil det ofte være mest hensigtsmæssigt og give den smidigste anvisningsprocedure, at der nedsættes et anvisningsudvalg vedrørende startboligerne bestående af repræsentanter for udlejer og kommunalbestyrelsen, hvor de enkelte anvisninger kan drøftes. Drøftelserne sker med udgangspunkt i de oplysninger, den unge selv har anført i sin ansøgning. Herved sikres et effektivt kommunalt tilsyn med, at der kun sker udlejning til den relevante målgruppe. Formelt set vil kommunen dog fortsat skulle godkende hver enkelt anvisning, selvom der etableres et anvisningsudvalg.

Kommunalbestyrelsen skal som nævnt godkende de konkrete anvisninger. Udover de oplysninger som fremgår af den unges ansøgning, vil kommunalbestyrelsen i en række tilfælde være i besiddelse af yderligere oplysninger om ansøgeren, som kommunalbestyrelsen kan inddrage, hvis det er nødvendigt for sagens behandling. Kommunalbestyrelsen har desuden mulighed for at indhente oplysninger fra andre offentlige myndigheder, læger, hospitaler m.v., jf. § 178 a i almenboligloven. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse overholde reglerne om forudgående samtykke fra den boligsøgende. Kommunalbestyrelsen skal ligeledes overholde gældende regler i persondataloven i forbindelse med sin sagsbehandling, herunder reglerne om videregivelse af oplysninger.

Da der er tale om en afgørelse, der er omfattet af reglerne i forvaltningsloven, skal kommunalbestyrelsen tillige sikre, at reglerne i denne lov overholdes i forbindelse med kommunens sagsbehandling, herunder reglerne om begrundelse, hvis kommunalbestyrelsen afslår at godkende en anvisning.

Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Baggrunden herfor er, at den kommunale godkendelse skal ses som en del af kommunens tilsyn med den pågældende boligorganisation eller selvejende institution.

Normalt har kommunen anvisningsret til hver fjerde ledige almene ungdomsbolig til brug for løsning af unges boligsociale problemer. Dette gælder dog ikke for startboliger. De pågældende boliger skal i stedet forbeholdes udlejning til startboliger, jf. § 59, stk. 3, i almenboligloven.

7. Lejevilkår, herunder indgåelse og opsigelse af lejeaftaler

Startboliger skal etableres som et midlertidigt tilbud, der som udgangspunkt senest skal fraflyttes, når den unge fylder 24 år. Der skal derfor efterfølgende ske en udslusning til mere permanente boligløsninger for beboerne.

Der er i forlængelse heraf fastsat særlige regler om indgåelse og opsigelse af aftaler. Idet der er tale om et midlertidigt tilbud, skal udlejer indgå en tidsbegrænset aftale med lejeren, jf. § 87, stk. 4, i almenlejeloven.

Lejeaftalen skal udløbe senest, når lejeren fylder 24 år. Det pågældende lejeforhold ophører uden opsigelse ved den aftalte lejeperiodes ophør. Det er således vigtigt, at der i god tid forinden udarbejdes en plan for en permanent bolig til den unge enten i det almene byggeri eller på det øvrige lejeboligmarked. Det kan dog i lejeperioden aftales, at lejeforholdet fortsætter på uændrede vilkår i yderligere en periode, dog senest indtil lejeren fylder 25 år.

Udlejeren må i forbindelse med udlejningen fastsætte, i hvor lang tid en lejeaftale skal løbe indtil lejeren fylder 24 år. Lejeperiodens længde skal ses i sammenhæng med behovene i den særlige målgruppe, som de pågældende startboliger retter sig imod. Det er således ikke krav om, at lejeaftalen nødvendigvis skal løbe indtil lejeren fylder 24 år.

En aftale om forlængelse af lejeaftalen vil være aktuel, hvis lejeren fortsat vurderes at have behov for bostøtte. Dette vil navnlig kunne være relevant for beboere, der endnu ikke har boet i startboligen i mindst 3 år. Der skal dog uanset dette foretages en konkret vurdering af, hvorvidt der bør ske en forlængelse af lejeaftalen. Vurderingen foretages i slutningen af lejeperioden. En forlængelse kan ske via et tillæg til lejeaftalen og skal ikke godkendes af kommunen.

Det skal understreges, at det er hensigten, at den unge skal bo i den pågældende startbolig i hele den aftalte lejeperiode.

Der gælder dog den særlige regel, at udlejer skal opsiges lejeaftalen inden udløbet af den aftalte lejeperiode, hvis de forudsætninger, hvorunder den er udlejet, ikke længere er til stede, jf. § 85, stk. 3, i almenlejeloven. Da udlejningen som nævnt sker tidsbestemt, vil denne situation kun være relevant i ganske særlige tilfælde. En opsigelse vil således kunne forekomme, hvor den pågældende person ikke længere vurderes at have behov for særlig bostøtte og desuagtet ønsker at blive boende i den pågældende bolig. Men der kan også være tale om tilfælde, hvor tilbuddet om bostøtte ikke viser sig at være relevant for den pågældende person, f.eks. på grund af manglende motivation eller misbrugsproblemer. Endelig vil en opsigelse med hjemmel i den foreslåede bestemmelse også kunne forekomme, hvis den pågældende bolig nedlægges som startbolig før udløbet af lejeaftalen.

Opsiges den unge, fordi det vurderes, at vedkommende ikke længere har behov for særlig bostøtte, forudsættes det som nævnt indledningsvis, at vedkommende får hjælp til selv at skaffe sig en bolig på almindelige vilkår, eventuelt i den samme almene boligorganisation eller selvejende institution. Er det ikke muligt, har kommunen mulighed for at hjælpe den unge med en bolig via reglerne om kommunal anvisningsret, jf. § 59 i almenboligloven.

Hvis udlejer opsiges lejeaftaler med beboere, der vurderes fortsat at have problemer i relation til at bo i egen bolig eller

hvis tilbuddet om bostøtte som nævnt ikke viser sig at være relevant, bør kommunen i god tid forinden orienteres herom, således at kommunen kan foretage en konkret vurdering af kommunens muligheder og forpligtelser i forhold til at hjælpe den pågældende.

Det ovenfor nævnte om hjælp til at finde en anden bolig og om kommunale hjælpeforanstaltninger, gælder også i situationer, hvor der sker opsigelse, fordi boligen nedlægges som startbolig inden udløbet af lejeaftalen.

Når lejeaftalen om startboligen er udløbet eller opsagt, er det som nævnt meningen, at den unge skal have hjælp til selv at skaffe sig en bolig på almindelige vilkår eventuelt i samme almene boligorganisation eller selvejende institution.

Der er dog intet i vejen for, at udlejer og den unge indgår aftale om, at den unge kan blive boende i samme bolig eller i en anden bolig på en ny, "almindelig" lejekontrakt. Men det er en forudsætning for, at den unge kan blive boende i samme bolig, at udlejer kan anvende en anden bolig i afdelingen eller den selvejende institution som startbolig, jf. pkt. 4.

Såfremt lejeren selv ønsker at opsiges lejeaftalen, kan dette til enhver tid ske efter de almindelige regler i almenlejeloven (§§ 84 og 88).

Som følge af startboligordningens særlige profil er der derudover sket en tilpasning af visse af de lejeretlige regler, der gælder for beboerne.

Det fremgår således af § 4, stk. 4, i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven), at reglerne i lovens §§ 39 og 40 (individuel råderet) og kapitel 12 (brugsrettens overgang til andre) ikke finder anvendelse ved udlejning af en startbolig.

8. Den socialpædagogiske indsats

Bygningsejeren skal sikre, at der er ansat voksne støttepersoner (sociale viceværter), der organiserer og yder bostøtte til beboerne, jf. § 9, stk. 1, i støttebekendtgørelsen. De sociale viceværter skal skabe et godt og trygt bomiljø samt yde støtte og rådgivning til de unge. De sociale viceværter kan herunder igangsætte aktiviteter, som styrker de unges netværk og sociale kompetencer, yde lektiehjælp m.v. Derudover kan de sociale viceværter være omdrejningspunktet for inddragelse af frivillige kræfter og lokalområdets ressourcer i startboliprojektet.

Tilrettelæggelsen af det socialpædagogiske arbejde med de unge i startboliger sker med henblik på at bidrage til en god overgang til en selvstændig tilværelse og har blandt andet fokus på at understøtte den unges uddannelse og beskæftigelse samt øvrige relevante forhold, herunder anskaffelse af en selvstændig bolig. Det er vigtigt, at der i god tid inden lejeaftalen udløber, og senest på fraflytningstidspunktet, er konkrete planer for en permanent fremtidig bolig.

Et eventuelt frivilligt arbejde i startboligerne skal tilrettelægges, så det udføres sikkerheds- og sundhedsmæssigt fuldt forsvarligt. Den organisation, som frivillige udfører en opgave for, har efter arbejdsmiljøloven det juridiske ansvar for, at de frivillige arbejder på en forsvarlig måde. Der kan endvidere henvises til Arbejdstilsynets vejledning "Godt i gang - frivilliges arbejdsmiljø".

Uanset, at en del af den sociale indsats leveres af frivillige uden professionel indsigt, skal bygningsejer sikre, at indsatsen *samlet set* lever op til de faglige standarder, der sædvanligvis gælder for socialt arbejde i forhold til den pågældende gruppe, jf. § 9, stk. 2, i støttebekendtgørelsen.

Bygningsejeren skal udarbejde en arbejdsbeskrivelse for den sociale vicevært på baggrund af den fremsendte ansøgning om offentlig støtte, jf. § 9, stk. 3, i støttebekendtgørelsen.

Det skal ved ansættelsen sikres, at den sociale vicevært har de fornødne socialpædagogiske kompetencer og uddannelsesmæssige baggrund.

Startboligordningen gør det muligt at udvikle og tilbyde lokale løsninger med en særlig profil. Etableres boligerne af en frivillig organisation med et særligt idégrundlag, vil dette grundlag naturligt afspejle sig i arbejdet omkring startboligerne. Startboliger kan tænkes etableret i en bygning, hvor beboerne deltager i arbejdet med at vedligeholde og drive bygningen i den udstrækning, det kan indgå som en integreret del af det socialpædagogiske arbejde. Der kan tænkes forskellige modeller for inddragelse af lokalsamfundet.

De sociale viceværter i startboligen er et "foreningsdrevet supplement" til de kommunale tilbud efter serviceloven, og startboligerne ændrer ikke ved det kommunale myndigheds- og forsyningsansvar efter serviceloven. Såfremt der udover den sociale vicevært er knyttet andre kontaktpersoner eller tiltag til den unge i kommunalt regi, forudsættes det, at den sociale vicevært bidrager til, at der sker en samordning og etableres et samarbejde i forbindelse med indsatsen. Det bemærkes, at den sociale viceværts virksomhed ikke er omfattet af serviceloven.

Den del af målgruppen, der har været anbragt umiddelbart op til det fyldte 18. år, vil være omfattet af servicelovens regler om efterværn, hvorefter kommunen forud for det fyldte 18. år skal vurdere den unges fortsatte behov for støtte og tilbyde støtte i form af efterværn (fx fortsat anbringelse eller kontaktperson).

Efter de gældende regler i serviceloven, jf. §§ 140 og 141, skal kommunen i visse tilfælde udarbejde eller tilbyde at udarbejde en handleplan. Disse forpligtelser gælder uforandret for unge, der anvises en startbolig. Ved udarbejdelse af handleplanen må det tilstræbes, at der sker en koordination af de sociale viceværter og den indsats, kommunen yder efter serviceloven.

9. Kommunens opgaver

Selvom startboligordningen er tilrettelagt således, at boligerne ejes af almene boligorganisationer eller selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, vil det i praksis være af stor betydning, at der opbygges et nært samarbejde mellem boligorganisationen eller den selvejende institution på den ene side, og kommunen på den anden, i forbindelse med både etablering og efterfølgende drift af startboligerne.

Den årlige styringsdialog mellem kommunen og de almene boligorganisationer vil være et velegnet forum for sonderinger af muligheden for at etablere startboliger og for at følge op på allerede etablerede startboliger.

På et mere konkret plan vil kommunen skulle medvirke til at fremskaffe bygninger i form af almene boliger til brug for ordningen, enten ved at godkende ommærkning eller omdannelse af eksisterende støttede boliger eller ved nye tilsgang via almenboliglovens § 115.

Kommunen vil som nævnt under pkt. 2.4.1 skulle afgive indstillinger vedrørende ansøgning om støtte samt evt. ophør eller justering af støtte. Som et led heri skal kommunen vurdere, om der er tilstrækkeligt behov for det pågældende startboligprojekt, herunder antallet af startboliger.

Kommunen fører tilsyn med startboliger som led i dens almindelige tilsyn med almene boliger. Kommunen påser i den forbindelse, at de særlige vilkår, som er knyttet til de pågældende startboliger, herunder den sociale indsats i forhold til beboerne, overholdes. Det påhviler desuden kommunen en indberetningspligt til Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter, hvis den bliver opmærksom på, at formålet

med startboligbidraget ikke opfyldes, herunder ved udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter, jf. § 11 og § 14 i støttebekendtgørelsen.

Desuden skal kommunen godkende anvisningen af hver enkelt startbolig, herunder evt. indgå i et anvisningsudvalg sammen med boligorganisationen eller den selvejende institution, jf. pkt. 6.

Kommunens forpligtelser efter serviceloven er uændrede, og kommunen skal derfor samarbejde med boligorganisationen eller den selvejende institution om støttearbejdet i forhold til de unge, som kommunen i medfør af serviceloven har forpligtelser i forhold til.

Endelig vil kommunen have en rolle i forbindelse med, at beboere efter at have boet i en periode i startboliger sluses ud i fx almindelige almene ungdoms- eller familieboliger gennem den kommunale anvisningsret.

10. Regnskabsmæssig kontering

Regnskabsmæssigt skal støtte i form af startboligbidrag, jf. § 1 i bekendtgørelse om støtte m.v. til startboliger for unge, indtægtsføres på kontoplanens konto 204 (fast note).

Udgifter vedrørende den boligsociale indsats, herunder til aflønning af sociale viceværter, føres på konto 136 (fast note).

Udgifter til ombygning og eventuelt tilskud, jf. § 2 i bekendtgørelse om støtte m.v. til startboliger for unge, konteres på konto 303.1 (fast note). Finansiering af ombygning ud over modtaget tilskud føres på konto 413.1.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, den 10. september 2012

CARSTEN HANSEN

/ Mikael Lynnerup Kristensen

Bilag 1**Ansøgningskema - Etablering af startboliger til unge****Ansøgning sendes til:**

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Gammel Mønt 4, 1117 København K.

Att. : "Kontor for Almene Boliger".

Den underskrevne ansøgning kan også sendes som pdf til almenbolig@mbbl.dk

Ansøgningsfrist d. 26. oktober 2012.

Frist for kommunalbestyrelsens endelige godkendelse d. 23. november 2012, jf. pkt. K.

A	Projektets navn:																														
B	Projektets datoer:																														
	Hvornår påtænkes den sociale vicevært at have første arbejdsdag? _____ Såfremt tidspunktet ligger mere end 12 måneder efter forventet tilsagnsdato anføres begrundelse herfor _____																														
	Såfremt der søges startboligtilskud til ombygning, hvornår forventes ombygningen da påbegyndt? _____ Såfremt tidspunktet ligger mere end 12 måneder efter forventet tilsagnsdato anføres begrundelse herfor _____																														
	Hvornår påtænkes den første beboer at flytte ind? _____																														
	Hvornår påtænkes alle boliger at være taget i brug som startboliger? _____																														
	I hvor mange år søges der om startboligbidrag (max. 15 år)? _____																														
C	Ansøger																														
	<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Ansøgers navn (almene boligorganisation, selvejende almene ungdomsboliginstitution - evt. under stiftelse.</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Kontaktadresse, gadenavn, nr.</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Postnr. & by</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Telefonnummer</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">E-mail</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Evt. afdelingsnr. og LBF. nr.</td> <td></td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Ansøgers CVR-nummer:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Navn på kontaktperson</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Kontaktadresse, gadenavn, nr.</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Postnr. & by</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Telefonnummer (numre)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">E-mail</td> <td></td> </tr> </table>	Ansøgers navn (almene boligorganisation, selvejende almene ungdomsboliginstitution - evt. under stiftelse.		Kontaktadresse, gadenavn, nr.		Postnr. & by		Telefonnummer		E-mail		Evt. afdelingsnr. og LBF. nr.		Ansøgers CVR-nummer:								Navn på kontaktperson		Kontaktadresse, gadenavn, nr.		Postnr. & by		Telefonnummer (numre)		E-mail	
Ansøgers navn (almene boligorganisation, selvejende almene ungdomsboliginstitution - evt. under stiftelse.																															
Kontaktadresse, gadenavn, nr.																															
Postnr. & by																															
Telefonnummer																															
E-mail																															
Evt. afdelingsnr. og LBF. nr.																															
Ansøgers CVR-nummer:																															
Navn på kontaktperson																															
Kontaktadresse, gadenavn, nr.																															
Postnr. & by																															
Telefonnummer (numre)																															
E-mail																															
D	Eventuel frivillig organisation, der er samarbejdspartner i projektet																														

<table border="1"> <tr> <td>Organisationens navn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kontaktadresse, gadenavn, nr.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Postnr. & by</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Telefonnummer</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E-mail</td> <td></td> </tr> </table>		Organisationens navn		Kontaktadresse, gadenavn, nr.		Postnr. & by		Telefonnummer		E-mail	
Organisationens navn											
Kontaktadresse, gadenavn, nr.											
Postnr. & by											
Telefonnummer											
E-mail											
<table border="1"> <tr> <td>Navn på kontaktperson</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kontaktadresse, gadenavn, nr.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Postnr. & by</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Telefonnummer (numre)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E-mail</td> <td></td> </tr> </table>		Navn på kontaktperson		Kontaktadresse, gadenavn, nr.		Postnr. & by		Telefonnummer (numre)		E-mail	
Navn på kontaktperson											
Kontaktadresse, gadenavn, nr.											
Postnr. & by											
Telefonnummer (numre)											
E-mail											
<p>Såfremt startboligerne påtænkes etableret i en selvejende almen ungdomsboliginstitution udfyldes følgende:</p> <p>Ønskes den frivillige organisation repræsenteret i bestyrelsen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>											
E	<p>Hvad søges der om fra puljen?</p> <p>Ansættelse af social vicevært (startboligbidrag): Den sociale viceværts ugentlige arbejdstid vedrørende startboligerne i afdelingen eller den selvejende institution: _____</p> <p>Budgetterede, årlige, samlede bruttoudgifter til aflønning og øvrige udgifter til drift af ordningen, som ønskes dækket af startboligbidrag (1. år): _____</p> <p>Heraf udgør samlede bruttoudgifter til aflønning: _____</p> <p>Søges der om startboligtilskud til ombygning og indretning, udfyldes nedenstående:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Udgiftens formål</th> <th>Anslået udgift</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Udgiftens formål	Anslået udgift								
Udgiftens formål	Anslået udgift										
F	<p>Eventuelle parter i puljeansøgning: Såfremt der er flere parter, som ansøger om støtte til aflønning af samme sociale vicevært (som deles mellem projekterne), udfyldes nedenstående.</p> <table border="1"> <tr> <td>Parter</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Projektets navn</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Organisationens navn</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Er denne ansøgning betinget af, at ovenstående parter i puljeansøgningen får tilsagn?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja</p>	Parter			Projektets navn			Organisationens navn			
Parter											
Projektets navn											
Organisationens navn											

Nej

G Projektets fysiske rammer: Hvor mange startboliger planlægges etableret, og hvor skal boligerne ligge?
Startboligernes antal og placering

Afdelingens eller den selvejende institutions navn (evt. LBF. nr.)	
Afdelingens skæringsdato	
Adresse / vejnavn(e)	
Postnr. & by	

Afdelingens eller den selvejende institutions boliger	Startboliger	Øvrige Ungdomsboliger	Familieboliger	Ældreboliger
Antal				

Beskriv boligernes fysiske placering og forholdet til omgivelserne (ligger boligerne spredt i en bebyggelse eller er de samlet i en opgang, fløj eller lignende, er der tale om tæt-lav eller etagebyggeri, påtænkes der tilknyttet fælleslokaler til boligerne, hvordan er de placeret bymæssigt etc.):

H Forudsættes en del af projektets udgifter dækket via anden indtægtskilde?

Hvis ja, udfyld nedenstående:

Boligsocial indsats

Finansieringskilde	Beløb	Varighed	Formål

Fysiske faciliteter

Finansieringskilde	Beløb	Formål

Eventuelle kommentarer til ovenstående:

I Ansøgers underskrift

Dato	Underskrift	Navn

KOMMUNENS INDSTILING
J Kommune

Kommunens navn (afdelingens eller den selvejende institutions beliggenhedskommune).	
Kontaktadresse, gadenavn, nr.	
Postnr. & by	
Telefonnummer	
E-mail	
Navn på kontaktperson	

	<table border="1"> <tr> <td>Kontor / afdeling</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kontaktadresse, gadenavn, nr.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Postnr. & by</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Telefonnummer (numre)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E-mail</td> <td></td> </tr> </table>	Kontor / afdeling		Kontaktadresse, gadenavn, nr.		Postnr. & by		Telefonnummer (numre)		E-mail	
Kontor / afdeling											
Kontaktadresse, gadenavn, nr.											
Postnr. & by											
Telefonnummer (numre)											
E-mail											
K	<p>Kommunalbestyrelsens godkendelse af startboligprojektet</p> <p>Det attesteres herved, at _____ Kommune godkender etableringen af de i skemaet omhandlede startboliger.</p> <p>Boligerne etableres i eksisterende byggeri. Angiv navn og organisationsform (alment, selvejende m.v.) for byggeriet, herunder evt. behov for kommunal godkendelse af omdannelse, ommærkning m.v.: _____</p> <p>Angiv, om de forudsatte kommunale godkendelser m.v. er givet, eller om de først forventes givet efter tildeling af eventuelt støttetilsagn til startboliger: _____</p> <p>Boligerne etableres i byggeri tilvejebragt ved nybyggeri eller erhvervelse med kommunalt støttetilsagn efter almenboligloven. Angiv kortfattet byggeriets karakter: _____</p> <p>Angiv, om det forudsatte kommunale tilsagn er givet, eller om det først forventes givet efter tildeling af eventuelt støttetilsagn til startboliger: _____</p> <p>Bestyrelsens sammensætning (i selvejende almene ungdomsboliginstitutioner). Angiv bestyrelsens sammensætning, herunder kommunalbestyrelsens beslutning med hensyn til en eventuel repræsentation af en frivillig organisation på det sociale område: _____</p> <p>Kommunalbestyrelsens bemærkninger til projektet:</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunalbestyrelsens endelige godkendelse forventes fremsendt efterfølgende og senest den 23. november 2012, hvorfor der alene kan gives en foreløbig kommunal tilkendegivelse.</p> <p>_____</p> <p>Dato Underskrift Navn</p>										
PROJEKTOPLYSNINGER											
1	<p>Projektets formål: Beskriv projektets formål og idegrundlag (maks. 1 side).</p>										
2	<p>Udlejning og målgruppe: Kan målgruppen indkredses nærmere inden for rammerne af de generelle regler for ordningen? Beskriv i så fald kortfattet, hvordan målgruppen nærmere afgrænses? Beskriv desuden, hvordan udlejningen tænkes organiseret (maks. ½ side).</p>										

3	<p>Projektets organisation og ledelse: Beskriv kort projektets organisering, kommunikation og opgavefordeling mellem startboligerne, kommunen og evt. samarbejdspartnere.</p>								
4	<p>Den sociale indsats i boligerne: Beskriv projektets metoder og indhold. Herunder særligt den sociale viceværts rolle.</p>								
5	<p>Bygningernes tilstand: Hvordan kan den eksisterende tilstand af bygningerne beskrives? For almene afdelinger kan oplysningerne hentes fra seneste oplysningsskema til "Almenstyringsdialog.dk".</p> <p>Bygningernes vedligeholdelsestilstand (sæt kryds)</p> <table border="1" data-bbox="204 1122 1513 1167"> <tr> <td>Utilfredsstillende:</td> <td>Mindre tilfredsstillende:</td> <td>Tilfredsstillende:</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="204 1200 1513 1245"> <tr> <td>Ringe grad:</td> <td>Ret ringe grad:</td> <td>Nogen grad:</td> <td>Ret høj grad:</td> <td>Høj grad:</td> </tr> </table> <p>Beskriv kort de eksisterende forhold i afdelingen (Herunder den driftsøkonomiske situation, efterspørgslen efter boligerne, miljøet i afdelingen og relationen til lokalsamfundet):</p>	Utilfredsstillende:	Mindre tilfredsstillende:	Tilfredsstillende:	Ringe grad:	Ret ringe grad:	Nogen grad:	Ret høj grad:	Høj grad:
Utilfredsstillende:	Mindre tilfredsstillende:	Tilfredsstillende:							
Ringe grad:	Ret ringe grad:	Nogen grad:	Ret høj grad:	Høj grad:					
6	<p>Bygningernes tilstand: Hvordan kan den eksisterende tilstand af bygningerne beskrives? For almene afdelinger kan oplysningerne hentes fra seneste oplysningsskema til "Almenstyringsdialog.dk".</p> <p>Bygningernes vedligeholdelsestilstand (sæt kryds)</p> <table border="1" data-bbox="196 1440 1528 1485"> <tr> <td>Utilfredsstillende:</td> <td>Mindre tilfredsstillende:</td> <td>Tilfredsstillende:</td> </tr> </table> <p>Er bygningerne tidssvarende (sæt kryds)</p> <table border="1" data-bbox="196 1518 1528 1563"> <tr> <td>Ringe grad:</td> <td>Ret ringe grad:</td> <td>Nogen grad:</td> <td>Ret høj grad:</td> <td>Høj grad:</td> </tr> </table> <p>Beskriv kort de eksisterende forhold i afdelingen (Herunder den driftsøkonomiske situation, efterspørgslen efter boligerne, miljøet i afdelingen og relationen til lokalsamfundet):</p>	Utilfredsstillende:	Mindre tilfredsstillende:	Tilfredsstillende:	Ringe grad:	Ret ringe grad:	Nogen grad:	Ret høj grad:	Høj grad:
Utilfredsstillende:	Mindre tilfredsstillende:	Tilfredsstillende:							
Ringe grad:	Ret ringe grad:	Nogen grad:	Ret høj grad:	Høj grad:					
7	<p>Nuværende husleje</p> <table border="1" data-bbox="196 1720 1129 1843"> <tr> <td>Forventet start husleje</td> <td>Startboliger</td> </tr> <tr> <td>Md. leje (fra XX kr. til XX kr.)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Størrelse (fra XX m² til XX m²)</td> <td></td> </tr> </table> <p>Er der for nærværende planlagt større projekter eller aktiviteter, som vil bevirke ekstraordinære huslejeændringer? :</p>	Forventet start husleje	Startboliger	Md. leje (fra XX kr. til XX kr.)		Størrelse (fra XX m ² til XX m ²)			
Forventet start husleje	Startboliger								
Md. leje (fra XX kr. til XX kr.)									
Størrelse (fra XX m ² til XX m ²)									

Bilag 2**Bekendtgørelse om støtte m.v. til startboliger for unge (støttebekendtgørelsen)**

10. september 2012

Nr. 911

Bekendtgørelse om støtte m.v. til startboliger for unge

I medfør af § 101 a, stk. 5, § 169, stk. 2 og § 184, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, som ændret ved lov nr. 518 af 5. juni 2012, fastsættes:

Støtte til startboliger

§ 1. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan give tilsagn om startboligbidrag til

- 1) ungdomsboliger i almene boligorganisationers afdelinger eller
- 2) almene ungdomsboliger ejet af selvejende institutioner.

Stk. 2. Der kan ydes støtte efter stk.1 inden for den bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år.

Stk. 3. Startboligbidraget ydes til finansiering af en særlig boligsocial indsats til personer i alderen 18 til og med 24 år, der har behov for bostøtte. Bidraget dækker udgifterne til løn til sociale viceværter og til andre omkostninger i forbindelse med den boligsociale indsats, jf. § 9.

Stk. 4. Startboligbidraget ydes for en periode af højst 15 år, jf. dog § 8, stk. 3. Bidraget reguleres én gang årligt pr. 1. januar med stigningen i lønindekset for den private sektor.

Stk. 5. Boliger, hvortil der er givet tilsagn om startboligbidrag, har status som startboliger. Bortfalder startboligbidraget, jf. stk. 4 og § 11, stk. 1, mister boligerne samtidig deres status som startboliger.

Stk. 6. En almen boligorganisation eller en selvejende almen ungdomsboliginstitution, der har fået tilsagn om støtte i henhold til stk. 1-4, benævnes i denne bekendtgørelse som bygningsejeren.

§ 2. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan udover startboligbidraget og inden for den bevillingsramme, der er nævnt i § 1, stk. 2, give tilsagn om tilskud til bygningsejeren til finansiering af mindre ombygninger af eksisterende boliger i forbindelse med deres udlejning som startboliger.

Ansøgningsprocedure mv.

§ 3. Ansøgning om støtte i henhold til §§ 1 og 2 indsendes af den almene boligorganisation eller den selvejende ungdomsboliginstitution til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Der skal anvendes et særligt skema, som er udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Stk. 2. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fastsætter i hvert af årene 2012-2015 tidsfristen for indsendelse af ansøgninger. Fristen offentliggøres på ministeriets hjemmeside (www.mbbi.dk).

§ 4. Når en social vicevært, jf. § 1, stk. 3, og § 9, er ansat, og når en ombygning, jf. § 2, er påbegyndt, indsender bygningsejeren oplysninger om datoen for henholdsvis ansættelsen og påbegyndelsen til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Indsendelse efter 1. pkt. skal ske senest 12 måneder efter datoen for ministeriets støttetilsagn. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan dog i sit støttetilsagn fastsætte en længere frist. Støttetilsagnet bortfalder, hvis den frist, der er fastsat i henhold til reglerne i 2. eller 3. pkt., overskrides. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan i særlige tilfælde tillade, at fristen overskrides.

Stk. 2. Bygningsejeren skal udarbejde et byggeregnskab vedrørende en ombygning. Regnskabet opgøres pr. datoen for færdiggørelsen af ombygningen. Regnskabet skal indsendes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med kopi til kommunalbestyrelsen senest 18 måneder efter datoen for påbegyndelsen, jf. stk. 1. I byggeregnskabet skal medtages samtlige udgifter og indtægter vedrørende ombygningen frem til færdiggørelsen af ombygningen. Samtlige udgifter skal være betalt.

Meddelelse af tilsagn om støtte mv.

§ 5. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter foretager en vurdering af de indsendte ansøgninger og træffer beslutning om, hvorvidt der kan meddeles tilsagn om støtte i henhold til §§ 1 og 2.

Stk. 2. Tilsagnet om støtte tildeles med udgangspunkt i følgende kriterier:

- 1) Projektets overordnede ide.
- 2) Projektets organisation og forankring i eksisterende almene boligorganisationer eller frivillige organisationer.
- 3) Bygningernes egnethed.
- 4) Afdelingens eller den selvejende institutions økonomi, herunder huslejeniveau.
- 5) Niveauet for bostøtten i det enkelte projekt, jf. § 7, stk. 1 og 2.
- 6) Geografisk fordeling af de støttede projekter.

Stk. 3. Et tilsagn om støtte i henhold til §§ 1 og 2 kan kun meddeles, hvis kommunalbestyrelsen kan godkende det ansøgte projekt. Det er tillige en betingelse, at de aktiviteter, hvortil der ansøges om støtte, ikke er påbegyndt på tilsagnstidspunktet.

§ 6. Et tilsagn om støtte i henhold til §§ 1 og 2 kan ikke uden Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters forudgående godkendelse overdrages.

§ 7. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fastsætter i sit tilsagn i henhold til § 1 normeringen i det enkelte projekt i form af bostøtte fra en social vicevært, jf. § 9.

Stk. 2. Der kan ikke gives tilsagn om støtte til projekter, hvor den bostøtte, som er nævnt i stk. 1, i gennemsnit overstiger 4 timer pr. uge pr. beboer i startboligerne.

§ 8. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan efter ansøgning godkende ændringer af et tilsagn om støtte, som er meddelt i henhold til §§ 1 og 2. Det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen har godkendt ansøgningen om ændringerne.

Stk. 2. Hvis en godkendelse efter stk. 1 indebærer en forhøjet støtte til projektet, meddeles godkendelsen i form af et mertilsagn til det oprindelige tilsagn. Det er en forudsætning for at meddele et mertilsagn, at de merudgifter, der er forbundet hermed, kan indeholdes inden for den bevillingsramme, der er nævnt i § 1, stk. 2.

Stk. 3. Et mertilsagn kan maksimalt vedrøre samme periode, som gælder for det oprindelige tilsagn.

Bostøtte

§ 9. Bygningsejeren skal sikre, at bostøtten, som er nævnt i § 1, stk. 3, organiseres og ydes af en social vicevært. Indsatsen omfatter støtte og rådgivning, styrkelse af bomiljøet og igangsætning af aktiviteter. Frivillig arbejdskraft kan inddrages i indsatsen.

Stk. 2. Den boligsociale indsats skal leve op til faglige standarder, der sædvanligvis gælder for socialt arbejde i forhold til den pågældende målgruppe.

Stk. 3. Bygningsejeren skal udarbejde en arbejdsbeskrivelse for den sociale vicevært på baggrund af den fremsendte ansøgning om offentlig støtte.

Udbetaling og bortfald af støtte mv.

§ 10. Statens Administration udbetaler startboligbidrag, jf. § 1, stk. 3 og 4, kvartalsvis på grundlag af det tilsagn, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har meddelt til bygningsejeren. Udbetalingen sker, når Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har modtaget oplysninger fra bygningsejeren om datoen for ansættelsen af den sociale vicevært, jf. § 4, stk.1.

§ 11. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan helt eller delvis bringe betaling af startboligbidraget til ophør, hvis formålet med bidraget ikke opfyldes, herunder ved udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter.

Stk. 2. Bygningsejeren skal straks foretage indberetning til kommunalbestyrelsen, hvis der foreligger forhold, som nævnt i stk. 1, jf. dog stk. 3. Kommunalbestyrelsen fremsender indberetningen til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter sammen med kommunalbestyrelsens eventuelle bemærkninger.

Stk. 3. Hvis indtægterne fra startboligbidrag overstiger udgifterne til bostøtte i en afdeling eller i en selvejende institution i et regnskabsår, skal bygningsejeren skriftligt orientere Statens Administration herom. Orienteringen, som skal indeholde en nærmere opgørelse af de indtægter og udgifter, der er nævnt i 1. pkt., skal sendes til Statens Administration senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning med kopi til bygningsejeren revisor og kommunalbestyrelsen. Statens Administration gør tilbagebetalingskrav vedrørende merindtægten gældende. Statens Administration kan modregne tilbagebetalingskravet i udbetalinger efter § 10.

§ 12. Statens Administration udbetaler tilskud til ombygning, jf. § 2, som et engangsbeløb på grundlag af det tilsagn, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har meddelt til bygningsejeren. Udbetalingen sker, når Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har modtaget oplysninger fra bygningsejeren om datoen for ombygningens påbegyndelse, jf. § 4, stk.1.

Stk. 2. Hvis det udbetalte engangsbeløb ifølge byggeregnskabet overstiger udgifterne til ombygningen, gør Statens Administration tilbagebetalingskrav vedrørende merindtægten gældende.

Revision mv.

§ 13. Byggeregnskabet vedrørende en ombygning, jf. § 4, stk. 2, skal inden indsendelsen til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter være revideret af en godkendt revisor.

Stk. 2. Ved revisionen efterprøves, om byggeregnskabet er rigtigt, og om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger og vilkår, love og andre forskrifter, samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Der foretages endvidere en vurdering af, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler, der er omfattet af byggeregnskabet.

Tilsyn

§ 14. Kommunalbestyrelsen påser, at de særlige betingelser og vilkår, som gælder for startboliger, herunder den særlige boligsociale indsats i forhold til beboerne, overholdes. Der påhviler kommunalbestyrelsen

en tilsvarende indberetningspligt til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, som gælder for bygnings-ejeren, jf. § 11, stk. 2.

Kasse- og regnskabsmæssig forvaltning

§ 15. Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af støtte efter denne bekendtgørelse udføres af Statens Administration efter Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters nærmere retningslinjer, jf. §§ 173 – 177 i lov om almene boliger m.v.

Ikrafttrædelse

§ 16. Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. september 2012.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, den 10. september 2012

Carsten Hansen

/ Mikael Lynnerup Kristensen

Bilag 3**Bekendtgørelse om omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer m.v.**

10. september 2012

Nr. 912

Bekendtgørelse om omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer m.v.

I medfør af §§ 32 og 184 i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, fastsættes:

Omdannelsesproces m.v.

§ 1. Denne bekendtgørelse omfatter omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer eller til selvejende almene ungdomsboliginstitutioner efter § 2 i lov om almene boliger m.v. Ved selvejende institutioner forstås i denne bekendtgørelse:

- 1) Selvejende ungdomsboliginstitutioner indeholdende boliger, der er opført med offentlig støtte efter tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivning.
- 2) Kollegier, der ikke er opført med offentlig støtte, men som er omfattet af § 2, stk. 2, i lov om almene boliger m.v.
- 3) Selvejende ældreboliginstitutioner indeholdende boliger, der er opført med offentlig støtte efter lov om almene boliger m.v. eller den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap.
- 4) Selvejende institutioner indeholdende lette kollektivboliger opført med offentlig støtte efter tidligere love om boligbyggeri.

§ 2. Beslutning om omdannelse, jf. stk. 2 og 3, træffes af institutionens bestyrelse.

Stk. 2. De selvejende institutioner og kollegier, der er nævnt i § 1, nr. 1 og 2, kan omdannes til

- 1) en afdeling under en eksisterende almen boligorganisation,
- 2) en selvstændig almen boligorganisation med afdelinger, eller
- 3) en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

Stk. 3. De selvejende institutioner, der er nævnt i § 1, nr. 3 og 4, kan omdannes til

- 1) en afdeling under en eksisterende almen boligorganisation, eller
- 2) en selvstændig almen boligorganisation med afdelinger.

Stk. 4. Det er en forudsætning for omdannelse efter stk. 2, nr. 1 og stk. 3, nr. 1, at omdannelsen er godkendt af den almene boligorganisation.

§ 3. Institutionens bestyrelse anmoder Landsbyggefondens om at foretage en vurdering af driftsøkonomien i institutionen.

Stk. 2. Landsbyggefondens vurdering foretages på grundlag af de foreliggende oplysninger og vil særligt omfatte en vurdering af balancen i institutionens budget og regnskab ved en opstilling efter reglerne for almene boligorganisationer.

Stk. 3. Landsbyggefondens vurdering er alene af vejledende karakter og vil ikke kunne danne grundlag for en eventuel senere ansøgning om driftsstøtte fra fonden.

§ 4. Kommunalbestyrelsen i den selvejende institutions beliggenhedskommune godkender omdannelsen af institutionen. Ansøgning om godkendelse af omdannelsen indsendes af institutionens bestyrelse til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Ved indsendelse af ansøgningen skal bestemmelserne i § 2, stk. 4, og § 3 være opfyldt. Ansøgningen skal være bilagt

1) en vurdering af institutionens økonomi fra Landsbyggefonden efter § 3, samt

2) fornøden godkendelse efter § 2, stk. 4.

Stk. 3. Omdannelsen skal godkendes, med mindre særlige hensyn taler imod. Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele afslag alene med henvisning til institutionens økonomi. I godkendelsen fastlægges den dato, omdannelsen træder i kraft. Godkendelsen kan ikke meddeles med tilbagevirkende kraft.

Stk. 4. Ved kommunalbestyrelsens godkendelse meddeles samtidig på vegne af Statens Administration, at allerede meddelte tilsagn om offentlig støtte, herunder offentlige lånegarantier, på uændrede vilkår overføres til den almene boligafdeling eller den selvejende almene ungdomsboliginstitution.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen indberetter godkendelse af omdannelsen til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Statens Administration, Landsbyggefonden, realkreditinstitutterne og Byggeskadefonden. Indberetning til Byggeskadefonden skal dog kun foretages, hvis institutionen er opført med tilsagn efter den 30. juni 1986.

§ 5. Institutionen kan påbegynde den organisatoriske omdannelsesproces, når der foreligger en godkendelse fra kommunalbestyrelsen efter § 4. Processen kan dog også iværksættes under forudsætning af en efterfølgende godkendelse fra kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for, hvornår omdannelsesprocessen skal være tilendebragt. Omdannelsesprocessen skal dog være gennemført senest 3 måneder efter, at omdannelsen træder i kraft, jf. § 4, stk. 3.

§ 6. Ved omdannelse til en afdeling under en eksisterende almen boligorganisation, jf. § 2, stk. 2, nr. 1, og stk. 3, nr. 1, tager den almene boligorganisations bestyrelse initiativ til afholdelse af afdelingsmøde. Dagsordenen for mødet skal omfatte valg af afdelingsbestyrelse samt - såfremt den øverste myndighed er et repræsentantskab - valg af det i boligorganisationens vedtægter fastlagte antal repræsentanter til boligorganisationens repræsentantskab.

§ 7. Ved omdannelse til en selvstændig almen boligorganisation med afdelinger, jf. § 2, stk. 2, nr. 2 og stk. 3, nr. 2, godkender institutionens bestyrelse nye vedtægter for boligorganisationen.

Stk. 2. Institutionens bestyrelse tager initiativ til afholdelse af afdelingsmøde. Dagsordenen for mødet skal omfatte valg af boligorganisationens repræsentantskab, jf. dog stk. 3 vedrørende almene boligorganisationer, der har en generalforsamling som øverste myndighed.

Stk. 3. Det efter stk. 2, valgte repræsentantskab vælger det i vedtægterne fastlagte antal bestyrelsesmedlemmer. Hvor øverste myndighed i en almen boligorganisation er en generalforsamling, foretages valget af bestyrelsesmedlemmer dog af afdelingsmødet.

Stk. 4. Indtil valget af organisationsbestyrelse efter stk. 3, der skal foretages indenfor den frist, der er nævnt i § 5, stk. 2, varetages den daglige drift af institutionens bestyrelse.

Ikrafttrædelse

§ 8. Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. september 2012.

Stk. 2. Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 1160 af 16. december 1996 om omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, den 10. september 2012

Carsten Hansen

/ Mikael Lynnerup Kristensen

Bilag 4**Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. (Startboliger)**

10. september 2012

Nr. 913

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.
(Startboliger)

§ 1

I bekendtgørelse nr. 1303 af 15. december 2009 om udlejning af almene boliger m.v., som ændret ved bekendtgørelse nr. 1474 af 16. december 2010, foretages følgende ændringer:

1. § 12, stk. 1, affattes således:

»Boligorganisationen skal anvise ledige almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor. Boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk.1, i lov om almene boliger m.v., skal dog anvises til personer i alderen 18 til og med 24 år, der har behov for bostøtte. Kommunalbestyrelsen skal godkende en anvisning efter 2. pkt.«

2. I § 12, stk. 2 og 3, ændres »stk. 1« til: »stk. 1, 1. pkt.«.

§ 2

Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. september 2012.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, den 10. september 2012

Carsten Hansen

/ Mikael Lynnerup Kristensen

Bilag 5**Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Startboliger m.v.)**

5. juni 2012

Nr. 518

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger
(Startboliger m.v.)

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt:

Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011 og lov nr. 1363 af 28. december 2011, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, *stk. 1* og 2, ændres »en almen boligorganisation eller en afdeling af en almen boligorganisation« til: »en almen boligorganisation eller en afdeling af en almen boligorganisation eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution«.

2. I § 2, *stk. 6, 2. pkt.*, indsættes efter »den almene boligorganisation« to steder: »eller den selvejende almene ungdomsboliginstitution«.

3. § 30 a, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* I almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og i almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, der har fået meddelt tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, skal 1/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, anvendes i overensstemmelse med § 20, *stk. 2-6*, eller regler herom fastsat i medfør af § 32.«

4. I § 33, *stk. 5*, indsættes efter 2. pkt.:

»I selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, som indeholder boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, *stk. 1*, vælger beboerne og kommunalbestyrelsen hver en tredjedel af medlemmerne til bestyrelsen. Den resterende tredjedel af medlemmerne til bestyrelsen vælges efter kommunalbestyrelsens beslutning af en frivillig organisation på det sociale område eller af lokale uddannelsesinstitutioners ledelse.«

5. I § 52, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt.:

»Boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, *stk. 1*, skal dog anvises til den personkreds, der er nævnt i § 101 a, *stk. 1*. Kommunalbestyrelsen skal godkende en anvisning efter 2. pkt.«

6. I § 52, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »i stk.1.« til: »i stk. 1, 1. pkt.«

7. I § 59, *stk. 3*, indsættes som 2. *pkt.*:

»Reglerne i stk. 1 og 2 finder dog ikke anvendelse på boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1.«

8. I § 59, stk. 8, ændres »§ 52« til: »§ 52, stk. 1, 1. pkt.«

9. § 80 d affattes således:

»§ 80 d. For almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og for almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, som har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, indbetaler ejeren 2/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, til Landsbyggefonden.«

10. Efter § 101 indsættes:

»§ 101 a. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan inden for den bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, give tilsagn om startboligbidrag til ungdomsboliger i almene boligorganisationers afdelinger eller til almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution. Ikke anvendte beløb på bevillingsrammen kan overføres til det følgende år. Startboligbidraget ydes til finansiering af en særlig bolig-social indsats over for personer i alderen 18 til og med 24 år, der har behov for bostøtte. Boliger, hvortil der er givet tilsagn om startboligbidrag, har status som startboliger. Bortfalder et startboligbidrag, jf. stk. 2 og 3, mister boligerne samtidig deres status som startboliger.

Stk. 2. Startboligbidraget ydes for en periode af højst 15 år. Bidraget reguleres en gang årligt pr. 1. januar med stigningen i lønindekset for den private sektor.

Stk. 3. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan helt eller delvis bringe betaling af startboligbidraget til ophør, hvis formålet med bidraget ikke opfyldes, herunder ved udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter.

Stk. 4. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan ud over startboligbidraget og inden for den bevillingsramme, der er nævnt i stk. 1, give tilsagn om tilskud til finansiering af mindre ombygninger af eksisterende boliger i forbindelse med deres udlejning som startboliger. Tilskud til ombygning ydes som et engangsbeløb.

Stk. 5. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-4.«

11. I § 178 a, stk. 1, ændres »§ 11 a, stk. 1, 2, 4 og 5« til: »§ 11 a, stk. 1, 2, 4, 5 og 6«.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, som ændret ved § 2 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Ved udlejning af en bolig, der har status som startbolig, jf. § 101 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., finder bestemmelserne i denne lovs §§ 39 og 40 og kapitel 12 ikke anvendelse.«

2. I § 85, *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter »en almen ungdomsbolig«: », jf. dog stk. 3«.

3. I § 85 indsættes som *stk. 3*:

»Stk. 3. Udlejeren skal opsige en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, der har status som startbolig, jf. § 101 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., såfremt de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, ikke længere er til stede.«

4. I § 87 indsættes som *stk. 4*:

»Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1-3 finder ikke anvendelse på en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, der har status som startbolig, jf. lov om almene boliger m.v. § 101 a, stk. 1. For en sådan bolig skal udlejeren indgå en tidsbegrænset lejeaftale. Lejeaftalen skal udløbe, senest når lejeren fylder 24 år. Lejeforholdet ophører uden opsigelse ved den aftalte lejeperiodes udløb. Det kan dog i lejeperioden aftales, at lejeaftalen fortsætter på uændrede vilkår, dog senest indtil lejeren fylder 25 år.«

5. § 110, *stk. 1, nr. 2*, affattes således:

»2) Lejemål om boliger, hvis ejer efter lejeaftalens indgåelse er omdannet til en almen boligorganisation eller en afdeling af denne eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution, jf. § 2 i lov om almene boliger m.v.«

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2012.

Kongeskibet Dannebrog, den 5. juni 2012

Under Vor Kongelige Hånd og Segl

MARGRETHE R.

/ Carsten Hansen