

REGULATIV OM STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN

TIL OPRETNING, UDBEDRING, VEDLIGEHOLDELSE, FORBEDRING, OMBYGNING,
SAMMENLÆGNING AF LEJLIGHEDER OG MILJØFORBEDRING I ALMENT BYGGERI
SAMT INFRASTRUKTURÆNDRINGER I GHETTOOMRÅDER



LANDSBYGGEFONDEN

REGULATIV OM STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN TIL OPRETNING, UDBEDRING, VEDLIGEHOLDELSE, FORBEDRING, OMBYGNING, SAMMENLÆGNING AF LEJLIGHEDER OG MILJØFORBEDRING I ALMENT BYGGERI SAMT INFRASTRUKTURÆNDRINGER I GHETTOOMRÅDER.

I medfør af lov om almene boliger m.v., §95, stk. 1, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra socialministeren fastsat følgende regler om støtte efter lovens §91, 91 b og 92 b.

KAPITEL 1 RENOVERINGSSTØTTE

§ 1 Landsbyggefonden kan i perioden 2011–2016 af midler fra landsdispositionsfonden give tilsagn om støtte til almene boligafdelinger i form af ydelsesstøtte og regaranti ved optagelse af lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring. Støtte kan kun ydes til ekstraordinære arbejder.

Stk. 2. Reglerne i dette kapitel finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region, selvejende ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 1. juli 2005 samt friplejeboliger.

§ 2 Landsbyggefonden yder ikke støtte til afdelinger, som ikke er i økonomisk balance ved deres etablering som almene afdelinger, herunder har væsentlige udækkede byggetekniske behov. Fonden kan dog yde støtte, hvis en afdeling efterfølgende er kommet i økonomisk balance eller hvis væsentlige byggetekniske behov, der er konstateret ved etableringen, er dækket.

Stk. 2. Er der tale om oprindelige byggeskader i afdelinger, som er omfattet af Byggeskadefonden eller Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, kan der ikke ydes støtte efter § 1, stk. 1 til sådanne arbejder. Boligorganisationen skal anmelde forholdet i den pågældende fond efter de derom gældende regler.

Stk. 3. Anlægsudgifterne til de arbejder, der er nævnt i § 1, stk. 1, skal udgøre mindst 10 procent af bygningsværdien. Ved arbejder, som kun omfatter en del af en afdeling, beregnes bygningsværdien forholdsmæssigt.

Stk. 4. Betingelsen i stk. 3 kan dog fraviges, hvis der til byggeriet tidligere er bevilget særlig driftsstøtte, driftssikring, tilskud til en social og forebyggende

indsats, tilskud til en boligsocial indsats eller tilladt omprioritering.

ANSØGNING

§ 3 Det er en forudsætning for støtte, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og det pågældende boligområde med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer.

Stk. 2. Ansøgning om støtte fremsendes af boligorganisationen til kommunalbestyrelsen. Ansøgningen skal være bilagt en redegørelse for de foranstaltninger, der ønskes iværksat, fordelt på:

- 1) De arbejder, der er nævnt i § 1, stk. 1, med fornøden byggeteknisk dokumentation.
- 2) Økonomisk og anden opretning, herunder en analyse af driftsbudgettet og af den fremtidige udlejningssituation samt en plan for afvikling af eventuelt opsamlet driftsunderskud, herunder mulige driftsbesparelser.
- 3) De organisatoriske rammer for helhedsplanens gennemførelse, herunder dokumentation for nødvendig projektkoordinering.

Stk. 3. Følgende oplysninger skal endvidere vedlægges:

- 1) Afdelingens data (beliggenhed, antal boliger, lejlighedsstørrelse m.v.).
- 2) Udlejningssituationen.
- 3) Huslejudviklingen siden 2000.
- 4) Beboersammensætning herunder vurdering af eventuelle sociale problemer i afdelingen.
- 5) Afdelingens regnskaber fra de seneste 3 år samt de efterfølgende 2 års budgetter, herunder et sammendrag af balancetallene for det seneste

afsluttede regnskab.

- 6) Byggeteknisk dokumentation om bebyggelsens fysiske standard og tilstand.
- 7) Dispositionsforslag om renoveringen vedrørende byggeteknik, arkitektur, energianvendelse og tilgængelighed.
- 8) Fritidsmæssige, socialpædagogiske og kriminalitetsforebyggende aktiviteter m.v.
- 9) Tilsagn om offentlig støtte i forbindelse med opførelsen eller ved konvertering af lån. Indestående prioriteter og eventuelle forfaldne, ikke-betalte termsyndelser i ejendommen.

Stk. 4. Ved kommunalbestyrelsens behandling af ansøgning om støtte efter § 1 skal følgende iagttages:

- 1) Udgifterne skal være af en sådan størrelse, at det efter konkret vurdering af forholdene må anses for åbenbart, at afdelingen kan få betydelige økonomiske vanskeligheder, såfremt der ikke ydes støtte til finansieringen. Ved vurderingen heraf lægges der vægt på den endelige leje i afdelingen efter arbejdernes udførelse sammenlignet med lejen for tilsvarende lejligheder i kommunen.
- 2) Det er en betingelse, at indvundne forsikrings- og erstatningsbeløb eller lignende fradrages udbedringsudgifterne m.v.
- 3) Der kan ikke ydes støtte, hvis arbejderne er igangsat. Der kan dog med kommunalbestyrelsens og Landsbyggefondens godkendelse foretages helt nødvendige afværgeforanstaltninger inden tilsagn meddeles.

Stk. 5. På grundlag af ansøgningen foretager Landsbyggefondens en foreløbig

vurdering af, om afdelingens problemer som udgangspunkt er omfattet af støt-teordningen i regulativet. Fonden med-deler boligorganisationen og kommunen resultatet af den foreløbige vurdering (prækvalifikation). Hvis afdelingen som udgangspunkt er omfattet af regulativet, udmelder fonden samtidig det opgjorte støttebehov i afdelingen og anmoder om en helhedsplan til brug for fondens endelige afgørelse.

HELHEDSPLAN

§ 4 Helhedsplanen for indsatsen ud-arbejdes med henblik på at opnå en samlet langsigtet helhedsorienteret løsning af afdelingens problemer og skal indeholde en beskrivelse af:

- 1) Formålet med indsatsen, herunder af de problemer indsatsen skal løse for boligområdet og dets beboere.
- 2) Boligområdet og de målgrupper i området, som indsatsen skal skabe forandringer for, herunder en karakteristisk af området og dets beboere.
- 3) De konkrete mål for planen, her beskrives de konkrete forandringer, der ønskes opnået via indsatsen i boligområdet og for dets beboere.
- 4) Hvordan resultaterne nås, herunder hvilke aktiviteter, der skal igangsæt-tes for at opnå de opstillede mål, fordelt på:
 - sociale tiltag, herunder tiltag der fremmer trygge og stimulerende opvækstvilkår for børn og unge, beskæftigelses- og erhvervsmulig-heder og kultur og fritidstilbud.
 - økonomisk opretning, herunder løbende tilskud til nedsættelse af huslejen og
 - fysisk opretning, herunder nød-vendige renoveringsarbejder,

infrastrukturændringer og miljø-forbedrende foranstaltninger.

- 5) Hvordan der lokalt ønskes evalu-eret på indsatsen, herunder hvilke indikatorer der løbende bør følges op på og hvilke data der er tilgæn-geligt.

Stk. 2. Planen skal endvidere omfatte en finansieringsplan, hvori støtten indgår. Planen skal indeholde:

- 1) En opgørelse af fordelingen af den opnåede støtte på de foranstaltning-er, der ønskes iværksat.
- 2) En sandsynliggørelse af at målene står i rimeligt forhold til det ansøgte beløb.
- 3) En analyse af driftsbudgettet og af den fremtidige udlejningssituation efter en eventuel huslejenedsæt-telse samt en plan for afvikling af eventuelt opsamlet driftsunderskud, herunder mulige driftsbesparelser.
- 4) Oplysning om graden af medfinan-siering, herunder egenfinansiering.

Stk. 3. Planen skal endelig indeholde en redegørelse for de organisatoriske ram-mer for helhedsplanens gennemførelse, herunder:

- 1) En redegørelse for koordineringen i forhold til eventuelt eksisterende foranstaltninger og indsatser.
- 2) Om der etableres en enhedsorga-nisation med udelt ledelseskom-petence, der skal koordinere den lokale indsats og danne platform for det lokale samarbejde mellem forskellige aktører.
- 3) Oplysning om hvorvidt forskellige afdelinger og boligorganisationer i samme boligområde indgår i en fælles ansøgning, evt. gennem en partnerskabskontrakt.
- 4) En redegørelse for hvordan planen supplerer den eksisterende kom-munale indsats i boligområdet.

Stk. 4. Helhedsplanen skal udarbejdes af boligorganisationen under iagttagelse af reglerne om beboerdemokrati i §37 i lov om almene boliger m.v. og godkendes af kommunalbestyrelsen. Ved udarbejdelsen kan andre relevante lokale organisationer inddrages.

Stk. 5. Fonden yder i nødvendigt omfang vejledning om udarbejdelse af helhedsplanen.

TILSAGN

§ 5 På grundlag af helhedsplanen og boligorganisationens oplysninger fremsender kommunalbestyrelsen sin indstilling til Landsbyggefonden. Fondens afgørelse træffes efter en vurdering af afdelingens samlede situation, under hensyntagen til de økonomiske rammer for fondens virksomhed.

Stk. 2. Fonden kan i afgørelsen pålægge boligorganisationen oprettelse af en projektkoordineringsorganisation og/eller supplerende granskning af projektet.

Stk. 3. Selv om fonden har meddelt tilsagn i medfør af §1, kan fonden udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet.

Stk. 4. Støttesagens behandling følger de til enhver tid gældende regler for offentligt støttet alment nybyggeri, idet boligorganisationen er bygherre, jf. Socialministeriets bekendtgørelse nr. 1288 af 11. december 2009 om støtte til almene boliger m.v. med senere ændringer. Efter de forberedende drøftelser foretager boligorganisationen indberetning af den endelige ansøgning til et særligt modul i Socialministeriets informations- og forvaltningssystem BOSSINF-STB. Iværksættelsestidspunktet for denne digitale sagsbehandling bestemmes særskilt.

Stk. 5. Landsbyggefonden udsender vejledning om fremgangsmåden ved sagsbehandlingen.

§ 6 Landsbyggefonden godkender Skema A, B og C i BOSSINF-STB efter forudgående godkendelse i kommunalbestyrelsen.

§ 7 De arbejder, der er nævnt i §1, stk. 1, finansieres i videst muligt omfang gennem lejeforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte efter §1, at boligorganisationen efter aftale med fonden finansierer arbejderne med midler fra boligorganisationens egenkapital, og/eller med boligorganisationens midler fra trækningsret, jf. lov om almene boliger m.v. §87, i det omfang det er økonomisk muligt og forsvareligt.

§ 8 Det er en forudsætning for støtte efter §1, at afdelingen betaler ydelser på lånet i overensstemmelse med bestemmelserne i lov om almene boliger m.v., §91, stk. 3 og 4.

Stk. 2. Låntagers betaling på lånet fastsættes af fonden og skal normalt mindst udgøre 3,4 procent p.a. af lånets hovedstol.

Stk. 3. Omfatter arbejderne forbedring af tilgængelighed, lejlighedssammenlægninger og miljøforbedrende foranstaltninger, kan låntagers betaling på lånet helt eller delvist bortfalde i særlige tilfælde. Endvidere kan låntagers betaling på lånet i særlige tilfælde fastsættes til mindre end 3,4 procent p.a. af lånets hovedstol.

Fonden sørger for, at låntagernes gennemsnitlige betaling på lån efter §1 for hver tilsagnsårgang det første år mindst udgør 3,4 procent p.a.

Stk. 4. Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på lån med rentetilpasning, indgår i

boligorganisationens dispositionsfond. Det gælder uanset om lånet er optaget som et lån med rentetilpasning eller efterfølgende er konverteret til et lån med rentetilpasning, jf. lov om almene boliger m.v. § 20, stk. 1, nr. 8. Midlerne overføres til Landsbyggefonden på grundlag af opkrævning fra fonden og indgår i landsdispositionsfondens, jf. lovens § 80 e og § 89, stk. 3.

§ 9 Landsbyggefondens ydelsesstøtte udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på lånet og låntagers betaling. Ydelsesstøtte ydes med virkning fra lånets optagelse og udbetales bagud i tilknytning til de i pantebrevene fastsatte terminer. Udbetalingen sker til långiver på grundlag af en specificeret opgørelse fra långiveren og en årlig revisorattest. Der kan ikke optages forhåndslån.

Stk. 2. Ydelsesstøtte efter stk. 1 ydes på de vilkår, der er fastsat i lov om almene boliger m.v. § 91, stk. 3. Der sker kun regulering af låntagers betaling, indtil den svarer til de samlede ydelser på lånet eller hvis finansiering sker med lån med rentetilpasning, indtil den svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån.

Stk. 3. Fonden kan helt eller delvis bringe betaling af ydelsesstøtte til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres, eller ændrede forhold for byggeriet taler derfor, herunder at der indtræder en stigning i det almindelige huslejeniveau eller afdelingen ophører med at have almen status.

Stk. 4. Socialministeren fastsætter nærmere regler for lån som nævnt i § 1 efter forhandling med fonden. Lånet kan maksimalt have en løbetid på 35 år.

Stk. 5. Socialministeren kan efter forhandling med fonden påbyde

konvertering af lånet i medfør af § 179 i lov om almene boliger m.v.

§ 10 Det er endvidere en forudsætning for støtte efter § 1, at kommunalbestyrelsen påtager sig garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 procent af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

Stk. 2. Ved tilsagn om støtte påtager fonden sig forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtigelsen (regaranti). Landsbyggefondens forpligtelse efter 1. pkt. er dog begrænset til indestående i landsdispositionsfondens.

§ 11 De til enhver tid gældende generelle bestemmelser vedrørende offentligt støttet alment boligbyggeri m.v. skal følges. Reglerne om nøgletal finder ikke anvendelse i sager efter dette regulativ.

Stk. 2. Ved gennemgangen af byggeriet (byggeteknisk rapport) og ved den faktiske udbedring af eventuelle byggeskader kan de rådgivere og udførende, der i sin tid medvirkede ved byggeriets opførelse, ikke medvirke. Kommunalbestyrelsen vil dog kunne fravige dette vilkår i det omfang, der måtte være særlige grunde hertil.

§ 12 Renoveringsarbejderne er omfattet af Byggeskade-fonden. Der skal indbetales 1 pct. af anskaffelsessummen i bidrag til Byggeskade-fonden, jf. reglerne i kapitel 11 i lov om almene boliger.

Stk. 2. Nærmere regler om eftersyn og skadedækning af renoveringsarbejderne fastsættes af socialministeren.

§ 13 Med henblik på at tilvejebringe et erfaringsgrundlag for fondens afgørelser i sager, der omfatter visse typer af bygninger og bebyggelser, kan fonden iværksætte demonstrationsprojekter. Forinden tilsagn til et demonstrationsprojekt meddeles indkalder fonden ved opslag interesserede boligorganisationer til at medvirke. Fonden fastsætter en frist for ansøgning om støtte i forbindelse med hvert enkelt demonstrationsprojekt.

KAPITEL 2 STØTTE TIL INFRASTRUKTUR- ÆNDRINGER I GHETTOOMRÅDER

§ 14 Landsbyggefonden kan i perioden 2011–2016 af midler fra landsdispositionsfondens inden for en årlig ramme på 150 mio. kr. årligt give tilsagn om støtte til almene boligafdelinger i form af tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i ghettoområder, jf. lov om almene boliger §61a.

Stk. 2. Det er en forudsætning for støtte efter stk. 1, at der foreligger en godkendt helhedsplan, der indeholder en analyse af, hvordan sammenhængen mellem ghettoområdet og den omgivende by sikres.

Ved større foranstaltninger skal der yderligere foreligge en redegørelse om, hvorledes kommunalbestyrelsen ved foranstaltninger udenfor afdelingernes ejendom vil bryde ghettoområdet's isolation.

§ 15 Tilskuddet kan ydes til fysiske foranstaltninger i form af etablering, ændring eller nedlæggelse af f.eks. torve, pladser, sti- eller vejsystemer, der har betydning for områdets tilknytning til det

omgivende bysamfund eller omdisponerer områdets interne struktur.

Stk. 2. Tilskuddet kan alene ydes til de foranstaltninger, der gennemføres på boligafdelingernes ejendom.

Stk. 3. Selv om fonden har meddelt tilsagn i medfør af § 14, stk. 1, kan fonden udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet.

§ 16 Den årlige ramme reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012. Ikke anvendte beløb overføres til det følgende år, således at ikke anvendte beløb i 2016 overføres til 2017.

§ 17 Ansøgning om støtte fremsendes af boligorganisationen gennem kommunalbestyrelsen til Landsbyggefonden. Ansøgningen skal udover de oplysninger, der er nævnt i §4 og §14, stk. 2, tillige indeholde oplysning om følgende forhold:

- Overordnet formål, analyse af problemet og projektbeskrivelse
- Hvilke konkrete resultater, der forventes
- Oplæg til evaluering af infrastrukturændringen

Stk. 2. Fonden meddeler boligorganisationen og kommunen resultatet af den foreløbige vurdering (prækvalifikation). Hvis afdelingen som udgangspunkt er omfattet af regulativet udmelder fonden samtidig det opgjorte støttebehov i afdelingen, og anmoder om en helhedsplan til brug for fondens endelige afgørelse.

§ 18 Fonden kan indhente supplerende oplysninger fra ansøgeren eller kommunen/virksomheder.

Stk. 2. Fonden kan stille vilkår og betingelser for tilskud. Overholdes vilkår

og betingelser ikke, kan det medføre helt eller delvist bortfald af tilskud.

§ 19 På baggrund af helhedsplanen og kommunens indstilling meddeler Landsbyggefonden tilsagn om støtte. Tilsagn skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af socialministeren.

KAPITEL 3 EVALUERING

§ 20 Landsbyggefonden sikrer en løbende erfaringsudveksling og koordinering af indsatserne vedrørende renovering, nedrivning og infrastrukturændringer. Landsbyggefonden sørger endvidere for, at der inden den 31. marts 2014 er foretaget en evaluering af effekten af gennemførte indsatser i den almene sektor. Evalueringen indsendes til socialministeren.

KAPITEL 4 IKRAFTTRÆDELSE OG OVERGANGSBESTEMMELSER

§ 21 Regulativet træder i kraft den 1. januar 2011.
Stk. 2. §5, stk. 4, §6 og §12 træder dog først i kraft den 1. juli 2011.

§ 22 Ansøgninger om renoveringsstøtte, jf. kap. 1, fra boligorganisationer, som inden den 1. januar 2011 har fået skriftlig meddelelse om, at der er afsat midler til støtte, overføres af fonden til behandling efter dette regulativ uden fornyet ansøgning.

§ 23 Renoveringsarbejder, som har modtaget tilsagn om støtte før den 1. juli 2011, og som er afleveret efter

den 30. juni 2011, kan frivilligt blive omfattet af Byggeskedefonden. Det forudsætter, at der er truffet beslutning herom under iagttagelse af reglerne om beboerdemokrati i §37 i lov om almene boliger m.v.

§ 24 Tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden, som er meddelt boligorganisationer inden den 1. januar 2003 efter de tidligere regler om støtte til udbedring af ekstraordinære byggeskader m.v., er fortsat omfattet af Landsbyggefondens regulativ af 23. marts 2000.

Stk. 2. Ansøgninger fra boligorganisationer, som inden den 1. januar 2003 har fået skriftlig meddelelse om, at der er afsat midler til udbedringsstøtte, overføres af fonden til behandling efter dette regulativ uden fornyet ansøgning. I disse tilfælde udgør låntagers betaling på lånet 3,4 procent p.a. af lånets hovedstol. Fonden kan indhente supplerende oplysninger til brug for sin afgørelse.

§ 25 Det hidtidige kapitel 2 om støtte til innovation i byggeriet gælder fortsat for tilsagn meddelt i perioden 2007–2011.

Således vedtaget af bestyrelsen den 3. februar 2011.

Socialministeren har godkendt regulativet ved brev af 18. marts 2011.

Jesper Nygård, formand



LANDSBYGGEFONDEN



*Hasseris Boligselskab, afd. 6 Skelagergårdene
Foto: Jørgen Jørgensen*