

REGULATIV OM SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

I medfør af lov om almene boliger m.v., § 95, stk. 1, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra social- og boligministeren fastsat følgende regler om særlig driftsstøtte efter lov om almene boliger m.v., § 92 (landsdispositionsfonden).

Kapitel 1. Særlig driftsstøtte

§ 1. Landsbyggefonden kan yde særlig driftsstøtte til almene boligafdelinger, hvor der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse, eller hvor støtte er nødvendigt for at sikre en rimelig husleje i forbindelse med gennemførelse af arbejder, hvortil der ydes støtte efter lov om almene boliger § 91, stk. 1, 2 og 4.

Stk. 2. Regulativet finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger ejet af en selvejende almen ældreboliginstitution, en kommune eller en region, almene ungdomsboliger ejet af en almen ungdomsboliginstitution samt friplejeboliger. Regulativet finder ikke anvendelse for universitetsnære almene ungdomsboliger.

Stk. 3. Særlig driftsstøtte kan ydes i form af lån eller tilskud, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, og § 9. Lån efter § 9 kan henstå rentefrit og afdragsfrit uden tidsbegrænsning, dog skal lånet kunne forlanges forrentet og afdraget efter fondens nærmere bestemmelse, såfremt økonomien for de ejendomme, hvortil der er ydet lån, forbedres eller kan forbedres ved omprioritering, eller ændrede forhold for byggeriet taler herfor, herunder at der indtræder en stigning i det almindelige lejeniveau. Lån efter § 5 tilbagebetales efter reglerne i § 7.

Stk. 4. Særlig driftsstøtte ydes af midlerne i landsdispositionsfonden, jf. lov om almene boliger m.v., § 89.

Stk. 5. Særlig driftsstøtte kan ydes til finansiering af:

- 1) Nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder.
- 2) Forbedring af fælles arealer.
- 3) Andre foranstaltninger, herunder udligning af opsamlede driftsunderskud og udgifter til nedrivning af en afdelings ejendom.

Stk. 6. Fonden kan fastlægge administrationsgrundlag, herunder vedrørende en huslejberegningsmodel.

§ 2. Landsbyggefonden yder ikke særlig driftsstøtte 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.

§ 3. Tilsagn om støtte forudsætter tilvejebringelse af en detaljeret helhedsplan for den enkelte afdeling og det pågældende boligområde med henblik på at opnå en samlet langsigtet helhedsorienteret løsning af afdelingens sociale, økonomiske og bygningsmæssige problemer. Der skal herunder foretages en redegørelse for de foranstaltninger, der ønskes iværksat, fordelt på:

- 1) Social opretning i form af tiltag, der øger trykthed og trivsel og bryder den negative sociale arv samt andre tiltag, som kan forbedre afdelingens situation som helhed.
- 2) Økonomisk opretning, herunder en analyse af driftsbudgettet og af den fremtidige udlejningssituation efter en eventuel huslejenedsættelse samt en plan for afvikling af eventuelt opsamlet driftsunderskud, herunder mulige driftsbesparelser.
- 3) Fysisk opretning, herunder nødvendige renoveringsarbejder, kriminalitetsforebyggelse, infrastrukturændringer og forbedring af fællesarealer.
- 4) Organisatoriske rammer, som sikrer entydig ledelse og koordinering af de indsatser, som sættes i værk.

Stk. 2. Helhedsplanen skal udarbejdes af boligorganisationen i samarbejde med beliggenhedskommunen under iagttagelse af reglerne om beboerdemokrati i § 37 i lov om almene boliger m.v. Ved udarbejdelsen skal endvidere inddrages andre relevante lokale organisationer.

Stk. 3. Fonden yder i nødvendigt omfang vejledning om udarbejdelse af helhedsplanen.

§ 4. Ved behandlingen af ansøgning om særlig driftsstøtte foretager fonden en samlet vurdering af afdelingens situation med udgangspunkt i ansøgningen og helhedsplanen.

Stk. 2. I det omfang der er behov for en videregående helhedsbetonet indsats, kan Landsbyggefonden forlange, at der skal etableres særlige organisatoriske rammer (projektstyringsorganisation) for den enkelte afdeling eller for flere afdelinger samlet.

§ 5. Hvis fonden beslutter at yde særlig driftsstøtte til en afdeling, udarbejder fonden en samlet plan til løsning af afdelingens problemer. Følgende aktiviteter kan indgå som elementer i en samlet plan:

- 1) Driftslån til opretholdelse af rimelig balanceleje efter gennemførelse af helhedsplanens foranstaltninger.
- 2) Ændret huslejedifferentiering.
- 3) Betaling af nedrivningsudgifter.
- 4) Ekstraordinære udbedrings- og opretningsarbejder og afhjælpning af sundhedsskadelige forhold, tilgængelighedsarbejder, ombygning og sammenlægning af lejligheder, forbedring af fællesarealer, nye miljø- og klimavenlige løsninger samt nye digitale løsninger jf. lov om almene boliger mv. § 91. Endvidere infrastrukturændringer, jf. lov om almene boliger § 91b, samt garanti for effekten af energiinvesteringer i forbindelse med renoveringsprojekter jf. lov om almene boliger § 92c.
- 5) Udbedring af byggeskader og større ekstraordinære renoveringsarbejder, modernisering, samt energibesparende foranstaltninger i ungdomsboliger, jf. lov om almene boliger m.v., § 100.
- 6) Gennemførelse af ekstraordinære renoveringsarbejder, finansieret med ustøttede lån, jf. lov om almene boliger m.v., § 98.

- 7) Gennemførelse af forbedringsarbejder, finansieret ved almindeligt tillægslån el.lign.
- 8) Fortætningsbyggeri, finansieret efter reglerne om nybyggeri, jf. lov om almene boliger m.v., kap. 9.
- 9) Tilskud efter fondens regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger.

§ 6. Som et led i den samlede plan udarbejder fonden et summarisk reguleret driftsbudget. I det regulerede driftsbudget tages højde for inflation, indeksregulering, stigning i eventuelle lånebeboerbetalinger eller aftrapning af anden økonomisk støtte, lejetab, fraflytningstab og uforudsete udgiftsstigninger.

§ 7. Den samlede plan for afdelingen udarbejdes efter forhandling med boligorganisationen, kommunalbestyrelsen og eventuel administrationsorganisation.

Stk. 2. På grundlag af ansøgningen og helhedsplanen, jf. § 3-5, træffer Landsbyggefonden afgørelse og meddeler tilsagn om støttens omfang, form og varighed. Der kan meddeles tilsagn om driftslån til opretholdelse af rimelig balanceleje i afdelingen efter gennemførelse af helhedsplanens foranstaltninger.

Stk. 3. Landsbyggefonden forudsætter på baggrund af en konkret vurdering, at midler fra boligorganisationen svarende til minimum 1/3 samlet egetbidrag inddrages i finansieringen af indsatser i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt. Boligafdelingen har krav på, at boligorganisationen tilfører de pågældende midler. Boligorganisationen træffer nærmere afgørelse om, hvordan finansieringen tilvejebringes.

Stk. 4. Driftslån fastsættes som et årligt fast kronebeløb i 15 år til den enkelte afdeling. Beløbet aftrappes ikke i perioden.

Stk. 5. Landsbyggefonden fastlægger i støttetilsagnet, under hensyntagen til afdelingens økonomiske forhold, tilbagebetaling af driftsstøttelån fra år 16 efter støtteudbetalingens påbegyndelse.

§ 8. Midler, der opsamles i en afdeling som følge af tidsforskydning mellem støttetildeling og afholdelse af udgifter vedrørende indsatser, skal henlægges på en reguleringskonto i afdelingen. De henlagte beløb skal mindst forrentes med en rentesats svarende til den gennemsnitlige rentesats for henlagte midler i boligorganisationens forvaltning. Renten tilskrives kontoen løbende.

Stk. 2. Anvendelsen af de opsamlede midler efter stk. 1, kan kun ske efter forudgående godkendelse af kommunalbestyrelsen, Landsbyggefonden samt boligorganisationen og kun til dækning af udgifter, der er omfattet af helhedsplanen eller er en følge af uforudsete budgetproblemer efter gennemførelsen af støtteindsatsen.

Stk. 3. Ansøgning om anvendelse af de opsamlede midler efter stk. 1 indsendes af boligorganisationen til Landsbyggefonden og kommunalbestyrelsen.

Stk. 4. Midler opsamlet på reguleringskonto efter stk. 1, der ikke anvendes i afdelingen efter stk. 2, tilbageføres til Landsbyggefonden. Fonden kan dog fastsætte en minimumsgrænse for størrelsen af tilbageføringer.

§ 9. Kapitaltilførsel kan gennemføres til dækning af opsamlede underskud, afskrivning af uerholdelige tilgodehavender og afvikling af underfinansiering eller særlige aktiviteter. Der ydes støtte med 1/5 (tilskud) fra boligorganisationen, 1/5 (lån) fra kommunen, 1/5 (lån) fra realkreditinstituttet og 2/5 fra fonden (1/5 lån, 1/5 tilskud). Hvis boligorganisationens egenkapital ikke skønnes at være tilstrækkelig til, at boligorganisationen helt eller delvist kan yde sin andel af kapitaltilførslen, pålægges den manglende andel en eventuel administrationsorganisation. Hvis hverken boligorganisationens eller en eventuel administrationsorganisations egenkapital skønnes at være tilstrækkelig, fordeles den manglende andel på de øvrige parter med 1/4 (lån) fra kommunen, 1/4 (lån) fra realkreditinstituttet og 2/4 fra fonden (1/4 lån, 1/4 tilskud)."

§ 10. De aktiviteter, som er nævnt i § 5, nr. 2, 6, 7, 8, 9, og § 8 kan først gennemføres efter særskilt ansøgning til relevante parter og myndigheder og behørig inddragelse af og varsel over for lejerne.

§ 11. Renoveringsarbejder, der gennemføres med driftsstøtte fra Landsbyggefonden, er omfattet af Byggeskadefonden. Der skal for sådanne arbejder indbetales 1 pct. af anskaffelsessummen i bidrag til Byggeskadefonden, jf. reglerne i kapital 11 i lov om almene boliger.

§ 12. Beregning af støtteloft i forbindelse med renoveringsstøttesager jf. lov om almene boliger m.v. 91, stk. 16 og stk. 17 fastlægges i særskilt aftale med social- og boligministeren.

Kapitel 2. Nedrivningstilskud

§ 13. Landsbyggefonden kan i særlige tilfælde yde støtte i form af tilskud til nedrivning af en hel almen boligafdelings ejendom. Støtte kan ydes til afdelinger, som har vedvarende høj boligledighed, er mere end 25 år gamle (afleveringsdato), og efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres.

§ 14. Støtten ydes i form af kapitaltilførsel til følgende udgifter:

- 1) Nedrivningsudgifter.
- 2) Opsamlet underskud, herunder uerholdelige tilgodehavender, underfinansiering og særlige aktiviteter.
- 3) Genhusningsudgifter.
- 4) Anskaffelsessum m.v./indfrielse af lån.

§ 15. § 1, stk. 2, §§ 2 – 4 og § 5, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse. Dog skal helhedsplanen både omfatte en plan for fortsat drift og en plan for nedrivning. Helhedsplanen skal yderligere omfatte oplysninger om, hvordan den ryddede byggegrund afvikles.

§ 16. Den samlede finansieringsplan for afdelingens afvikling udarbejdes af Landsbyggefonden efter forhandling med boligorganisationen, kommunalbestyrelsen og de realkreditinstitutter, der har ydet realkreditlån til afdelingen, samt en eventuel administrationsorganisation. I finansieringsplanen indgår grundkapitallån og garanterede realkreditlån særskilt.

Stk. 2. Kapitaltilskud ydes som udgangspunkt med 1/5 fra boligorganisationen, 1/5 fra kommunen, 1/5 fra realkreditinstituttet og 2/5 fra fonden. Hvis boligorganisationens egenkapital ikke skønnes at være tilstrækkelig til, at boligorganisationen helt eller delvist kan yde sin andel af kapitaltilførslen, pålægges den manglende andel en eventuel administrationsorganisation. Hvis hverken boligorganisationens eller en eventuel administrationsorganisations egenkapital skønnes at være tilstrækkelig, fordeles den manglende andel på de øvrige parter med 1/4 fra kommunen, 1/4 fra realkreditinstituttet og 2/4 fra fonden.

Stk. 3. Fondens tilskud kan betinges af de øvrige parters tiltræden til den samlede plan, jf. lov om almene boliger m.v., § 96.

Stk. 4. Fondens andel kan i særlige tilfælde udgøre op til 3/5, jf. lov om almene boliger m.v., § 92, stk. 2. Det er en forudsætning, at kommunen og boligorganisationen/ administrationsorganisationen bidrager.

Således vedtaget af bestyrelsen den 24. november 2023 til ikrafttræden 1. december 2023.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har godkendt regulativet ved brev af 28. november 2023.

Jens Elmelund, formand.