

Juni 2021

Vejledning om støtte fra Landsbyggefonden til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og fælles arealer i alment byggeri samt om tilskud til infrastrukturændringer i udsatte almene boligområder.

LOVGIVNING MV.

Ved lov nr. 2077 af 21. december 2020 blev Almenboliglovens § 91 (renoveringsstøtteordningen) videreført.

Landsbyggefondens bestyrelse har på dette grundlag den 25. maj 2021 vedtaget et nyt Regulativ for renoveringsstøtteordningen, og ressortministeren har godkendt Regulativet den 28. april 2021. Samtidig med ikrafttræden den 1. juni 2021 bortfalder Regulativet om renoveringsstøtteordningen mv. af 30. marts 2015.

Vejledningen er delt i 4 kapitler, svarende til opdelingen i Regulativet. Kapitel 1 omhandler renoveringsstøtteordningen, som er justeret på flere punkter. **Kapitel 2 omhandler en ordning om støtte til infrastrukturændringer i udsatte boligområder.** Kapitel 3 omhandler evaluering, mens kapitel 4 omhandler ikrafttrædelse samt en række overgangsregler.

KAPITEL 1 RENOVERINGSSTØTTE

Støtteordningen giver mulighed for at anvende en vifte af muligheder for at fastholde/øge udlejningsmulighederne og boligkvaliteten i eksisterende almene boligafdelinger. Der tages udgangspunkt i en helhedsbetonet plan for opretning og forbedring af afdelingen. Planen udarbejdes med anvendelse af de samme principper og metoder, som kendes fra ansøgninger omfattet af huslejestøtte mv. og anden særlig driftsstøtte.

Det er et centralt element, at der i ansøgningsmaterialet foretages en beskrivelse og analyse af afdelingens situation, og at det munder ud i en afvejning og stillingtagen til de ønskede effekter med hensyn til at opnå en højere grad af udlejningsmuligheder for afdelingen.

Et særligt indsatsområde er at fremme miljø- og klimavenlige løsninger i eksisterende almene boliger, og at fremme udvikling af digitale løsninger og udnyttelse af digitale data i den almene boligsektor. Det gælder en særskilt indsats med henblik på at tilpasse og fremtidssikre sammensætningen af lejligheder i en afdeling, således at der tilbydes forskellige boligtyper, så der opnås en blandet beboersammensætning og sikres boliger til personer med fysisk handicap. Sammenlægning af boliger skal godkendes af beliggenhedskommune, hvis det gælder udsatte boligområder og af ministeriet i alle andre tilfælde.

Endvidere er det et formål at fastholde og udbygge indsatsen med hensyn til at forbedre fællesarealer med beboerfaciliteter, trygheds- og trivselsfremmende tiltag mv.

Principielt omfatter reglerne alle boligafdelinger i drift, uanset opførelsestidspunkt. Afdelinger, der er omfattet af Byggeskadefonden, skal dog anmelde egentlige byggeskader til Byggeskadefonden.

Som et element i ordningen indgår et krav om, at boligorganisationens egenkapital skal medvirke til finansieringen.

Denne vejledning indeholder nedenfor en beskrivelse af betingelserne – afsnit A – og af sagsgangen afsnit B – for at kunne opnå støtte til renovering mv.

Hvor der i dette kapitel anvendes ordene afdeling eller boligafdeling gælder dette tilsvarende for almene ældreboliger, der er ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region. I disse tilfælde dækker ordet en boligorganisation også en selvejende institution, en kommune eller en region. Tilsvarende gælder, når der er tale om selvejende ungdomsboliger eller friplejeboliger. Her dækker ordet boligorganisation også den selvejende ungdomsboliginstitution eller friplejeboligleverandør.

A. BETINGELSER FOR STØTTE

A1. AFGRÆNSNING AF HVILKE AFDELINGER DER KAN OPNÅ STØTTE.

Alle boligafdelinger kan opnå støtte, forudsat behovet er til stede. Afdelinger uden boliger kan ikke opnå støtte.

Der kan kun ydes støtte, hvis afdelingen er i driftsøkonomisk balance ved etableringen. Det indebærer at underfinansiering, må være dækket af. Afdelingen må ikke ved etableringen have så store fysiske driftsmæssige problemer – og dermed et udækkede byggetekniske behov – at der ikke er balance i drift – og vedligeholdelsen.

Dette gælder også for selvejende institutioner, der omdannes til afdelinger af almene boligorganisationer, og for ejendomme, der overtages af almene boligorganisationer med henblik på at etablere disse som almene boligafdelinger. Har afdelingen senere udvist et driftsresultat, der er i balance, og er de tidligere udækkede bygningstekniske behov opfyldt, har afdelingen samme mulighed for støtte som andre afdelinger.

Boligafdelinger, der er omfattet af Byggeskadefonden, kan også opnå støtte efter regulativet, se dog vejledningens punkt 3.

Fonden foretager en foreløbig byggeteknisk/økonomisk vurdering af de indkomne ansøgninger. Ved denne løbende prækvalifikation foretages en vurdering baseret på omfanget og arten af de ekstraordinære forhold vedrørende byggetekniske (særligt alvorlige opretningsstyper mv.), økonomiske (driftsstøttebehov), og boligsociale problemstillinger. Fonden vurderer også, om der er særlige behov for f.eks. fremtidssikring bl.a. med hensyn til tilgængelighed mv. Endelig indgår der i vurderingen iagttagelse af den demografiske

udvikling og sagernes størrelse i relation til de bevillingsmæssige rammer. På den baggrund tages der stilling om en ansøgning opfylder forudsætningerne for en prækvalificering. Beliggenhedskommunens anbefaling forudsættes. I den årlige statusmeddelelse fra fonden kan der ikke prækvalificeres ansøgninger for et større beløb end der er dækning for på renoveringsrammerne 3 år ud i fremtiden. Fonden forbeholder sig at kunne omrokere sager frem og tilbage på de årlige udmeldinger ud fra overvejelser om trang og behov for grønne tiltag.

A2. HVILKE ARBEJDER KAN OPNÅ STØTTE - RENOVERING.

Støtte kan opnås til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder, forbedring af fællesarealer samt energi og klimamæssige forbedringer. I det følgende anvendes begrebet renovering, og dette dækker over alle former for arbejder, der kan opnå støtte efter kapitel 1 i regulativet.

Der kan ydes støtte til en bred vifte af renoveringsarbejder:

Opretning og foranstaltninger som følge af behov for ekstraordinær øget vedligeholdelse af nedslidte bygningsdele mv., samt forbedringsarbejder, som øger bygningernes og boligernes kvalitet. Der vil være adgang til ombygninger af boliger for at sikre en mere varieret lejlighedssammensætning og for at imødegå udlejningsvanskeligheder mv.

Endvidere vil der inden for en given økonomisk ramme kunne gives støtte til forbedring af adgangsforhold, tilgængelighed og lejlighedsændringer som er til gavn for beboere med fysisk funktionsnedsættelse.

Efter regulativet kan der endvidere ydes støtte til forbedring af fællesarealer i almene bebyggelser. Der er her givet mulighed for at støtte forskellige trygheds- og trivselsfremmende og kriminalitetsforebyggende tiltag, herunder f.eks. forbedring af friarealer og legepladser, belysning, adgangskontrol, opførelse og indretning af beboerlokaler og fællesfaciliteter mv.

Ved forslag om ombygning af boliger fremsendes en redegørelse om behovet herfor bilagt tegningsmateriale, der viser lejlighedsplanerne før og efter en eventuel sammenlægning/ombygning. Sammenlægning af boliger kan ske i udsatte boligområder. Andre sammenlægninger skal godkendes af ministeriet.

Med henblik på at fremme anvendelse af nye løsninger til et mere bæredygtigt alment byggeri opfordres til at igangsætte projekter, der dels udvikler, afprøver og implementerer løsninger og dels afdækker konkrete muligheder. Det kan være klimavenlige byggematerialer, genanvendelse af byggematerialer eller optimering af anvendelse og besparelser på el- og varmemeforbrug via digitale løsninger.

Der ydes alene støtte til projekter, der ikke i forvejen er støttet af fonden. Midlerne vil hovedsageligt blive tildelt projekter i forbindelse med renoveringssager, der i øvrigt er støttet. Ansøgninger vil blive vægtet ud fra kriterier om størst relativ miljø- og klimagevinst, mest realistisk gennemførelse og bred anvendelighed i det almene byggeri og byggeriet i øvrigt.

For at forøge den energibesparende effekt ved støttede renoveringsprojekter, og for at øge omfanget af energiforbedringer, der gennemføres uden for Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning, er der oprettet en grøn garantiordning. Der vil kunne opnås garanti til dækning af en eventuel ikke-realiseret del af en forventet energibesparelse ved energiinvesteringer i forbindelse med støttede og ustøttede rentable renoveringsprojekter. Der vil blive fastlagt et særligt administrationsgrundlag for den grønne garantiordning.

A3. HELHEDSPLAN.

Det er en forudsætning for støtte, at der udarbejdes en helhedsplan for indsatsen i den enkelte afdeling og det pågældende boligområde med henblik på at opnå en samlet langsigtet helhedsorienteret løsning af afdelingens problemer.

Der skal således indgå en beskrivelse af baggrunden for, at afdelingen søger om støtte for at forbedre udlejningsmulighederne, og hvorledes afdelingens situation har udviklet sig i den konkrete bydel/bysamfund.

Der skal opstilles nogle konkrete forslag og mål og gives en vurdering af, hvordan de foreslåede initiativer for social, økonomisk og fysisk genopretning, investeringer mv. vil føre til forbedring af afdelingens udlejningssituation.

Det er vigtigt at tydeliggøre, hvorledes det lokale samarbejde mellem kommune, boligorganisation/afdeling og andre boligorganisationer, offentlige institutioner, erhvervsliv m.fl. fungerer. Projektorganisationen skal sikre entydig og kompetent ledelse.

Der skal udarbejdes en realistisk tidsplan med de ønskede aktiviteter samt en opstilling af de økonomiske investeringer og konsekvenser.

Samlet skal helhedsplanen indeholde:

- 1) De arbejder, der er nævnt i Regulativets § 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.

Gennemførelsen af en helhedsplan medfører et behov for koordinering af indsatsområderne, og af løsningen af de sammensatte og vanskelige problemstillinger af social, fysisk, økonomisk, organisatorisk art mv.

Det indebærer, at en afklaring af samspillet mellem de påtænkte fysiske renoveringsarbejder, den boligsociale indsats og den økonomiske genopretning er særdeles vigtig. For de relativt komplicerede sager (socialt udsatte boligområder og boligafdelinger med betydelige behov for fremtidssikring mv.) - hvor en bred og mere omfattende indsats er nødvendig - skal ansøgningen og den senere helhedsplan rumme en stillingtagen til en fremadrettet løsning af disse sammensatte forhold. For sager med boligsociale problemer - og måske et driftsstøttebehov - henvises i øvrigt til regelsæt om Boligsocial indsats mv. (Almenboliglovens § 91a) og Særlig driftsstøtte (Almenboliglovens § 92). Der henvises til

www.lbf.dk/stoette/.

Det kan være vanskeligt for nogle boligorganisationer at stille ressourcer af denne art til rådighed. Ekstern bistand, som har erfaring i løsning og gennemførelse af sådanne komplekse opgaver i almene boligorganisationer, bør tilknyttes.

Det bemærkes, at fonden har adgang til at forlange tilknyttet ekstern bistand til projektkoordineringen, hvis fonden vurderer, at forslaget til koordineringen er for løs og upræcis mv.

Det skal understreges, at en helhedsplan er omfattet af reglerne om beboerdemokrati, jf. Almenboligloven § 37. Planen skal således som udgangspunkt godkendes på et afdelingsmøde.

A4. VÆSENTLIGE FORHOLD – 10 %.

Udbedrings- og ombygningsudgifterne efter fradrag af eventuelle forsikrings- eller erstatningsbeløb skal udgøre mindst 10 % af bygningernes værdi. Ved bygningernes værdi forstås bygningsværdien i den sidste offentlige vurdering (eller seneste årsregulering), forinden ansøgningen indsendes til kommunalbestyrelsen.

Ved arbejder, som kun omfatter en del af en afdeling, beregnes bygningsværdien forholdsmæssigt.

Reglen om 10 % kan fraviges:

- ved byggeri, hvortil der er bevilget driftstabslån eller driftssikring i medfør af den tidligere lov om midlertidig offentlig støtte til almenyttigt boligbyggeri og statsstøttede kollegier,
- ved byggeri, hvortil der er givet tilladelse til omprioritering eller bevilget støtte i medfør af love om omprioritering m.m.,
- ved byggeri, hvortil Landsbyggefonden har bevilget særlig driftsstøtte efter reglerne i § 92 i lov om almene boliger mv. eller efter tilsvarende regler i den tidligere lov om boligbyggeri,
- ved byggeri, hvortil Landsbyggefonden har bevilget tilskud til en social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger eller tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger.

A5. STØTTEREGLER.

Støttesagens behandling følger – med de undtagelser, der fremgår af regulativet og denne vejledning – de til enhver tid gældende regler for offentligt støttet alment nybyggeri, idet boligorganisationen er bygherre, jf. Bekendtgørelse nr. 14 af 9. december 2020 om støtte til almene boliger mv. med senere ændringer.

De til enhver tid gældende almindelige bestemmelser for offentligt støttet alment nybyggeri mv., skal følges jf. Almenboligloven, § 103, 106, 108, 111–114.

Der kan således bl.a. ikke ydes støtte, hvis arbejderne allerede er igangsat, jf. Regulativet § 4, stk. 5 nr. 3). Der er dog muligheder for at fravige dette, såfremt de pågældende

arbejder er uopsættelige og er påbegyndt umiddelbart inden støtteansøgningens indsendelse til kommunen. Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden godkender sådanne nødværgeforanstaltninger. Udgifternes størrelse og de arbejder, som de vedrører, skal senere nøje specificeres i ansøgningen om støtte. Der er ikke mulighed for ved berigtigelsen af byggeregnskabet at medtage udgifter vedrørende sådanne arbejder, hvis der ikke har været ansøgt/meddelt støttetilsagn herom.

Ansøgning om støtte fremsendes til kommunalbestyrelsen, som videresender ansøgningen mv. sammen med kommunalbestyrelsens indstilling til Landsbyggefonden.

På baggrund af ansøgningen og beliggenhedskommunens indstilling træffer Landsbyggefonden afgørelse om tildeling af støtte. Afgørelsen træffes på baggrund af en vurdering af afdelingens samlede situation.

Efter Landsbyggefondens nærmere bestemmelse jf. Regulativet § 6, stk. 4 sker en digital behandling af skema ABC, hvor de LBF-støttede lån har særskilte skemaer – adskilte fra eventuelle andre samtidige skema-behandlinger. Boligorganisationen indberetter Skema A i BOSSINF-Renovering. Arbejderne opdeles efter de fastlagte støtteformål. Kommunalbestyrelsen anbefaler Skema A og fonden meddeler Skema A-tilsagn i BOSSINF-Renovering. Skema B og Skema C sagsbehandles ligeledes i BOSSINF-Renovering.

A6. FINANSIERING.

Arbejderne skal i videst muligt omfang finansieres gennem lejeforhøjelser eller ved at anvende afdelingens henlagte midler inden for de rammer, der er fastsat herfor. Opmærksomheden henledes i denne forbindelse på bestemmelser i Realkreditloven og Almenboligloven, hvorefter der er mulighed for at opnå (ustøttede) lån til visse ekstraordinære renoveringsarbejder i alment boligbyggeri. Bestemmelsen tager sigte på særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

Det er herudover en betingelse for støtte fra fonden, at boligorganisationen efter aftale med fonden finansierer arbejder med midler fra boligorganisationens egenkapital – herunder dispositionsfonden – og/eller med boligorganisationens midler fra trækingsret, i det omfang det er økonomisk muligt og forsvarligt.

Hvis fonden beslutter at yde støtte, skal der optages et lån til endelig finansiering. Det er en forudsætning for støtte, at afdelingen betaler ydelser på lånet i overensstemmelse med gældende bestemmelser. Låntagers betaling på lånet udgør 3,4 procent p.a. af lånets hovedstol.

Finansieringen sker efter ressortministerens bestemmelse, - for tiden med statsgaranterede rentetilpasningslån. Beboerbetalingen er frigjort fra den bagvedliggende belåning og reguleres, som om der er optaget et fastforrentet lån på samme tidspunkt som det statsgaranterede lån. Landsbyggefonden, som betaler ydelsesstøtten, opnår efter særlige regler en mindre udgift ved den mindre rente, men påtager sig også den fulde risiko ved fremtidige rentestigninger.

A7. BYGGESKADEFONDEN.

Opretning mv. med støtte fra Landsbyggefonden er omfattet af Byggeskadefonden. Der skal derfor afsættes 1 procent af den inden arbejdernes påbegyndelse godkendte anskaffelsessum til bidrag til Byggeskadefonden. Beløbet reguleres ved byggeregnskabet godkendelse (Skema C) og skal indbetales til Byggeskadefonden senest på afleveringstidspunktet.

Der henvises nærmere til bekendtgørelser udstedt i regi af Ressortministeriet og regler udarbejdet af Byggeskadefonden.

B. SAGSGANGEN

B1. PLANLÆGNINGSFASEN.

1. Rådgiverhjælp

Konstaterer boligorganisationen et væsentligt behov for støtte til renovering mv. i en afdeling, må boligorganisationen iværksætte en analyse med henblik på at få afdækket problemerne og fremkomme med løsningsforslag på et overordnet plan.

Vedrørende byggetekniske forhold må boligorganisationen antage teknisk rådgivning eller – hvis der er begrænsede skader og fejl – bruge egne teknikere til udarbejdelse af en tilstandsrapport. Rapporten skal give en vurdering af renoveringsbehov og skadeårsager, komme med forslag til byggetekniske og andre foranstaltninger og give et overslag over de udgifter, der måtte være forbundet hermed. Løsningsforslaget og de økonomiske overslag er grundlag for ansøgningen om støtte.

Afdelingsbestyrelsen er med til at beslutte, hvilke arbejder, der skal gennemføres, og løsningsforslaget/helhedsplanen inkl. nødvendig lejeforhøjelse skal godkendes på et afdelingsmøde.

Der vil som udgangspunkt ikke være mulighed for at anvende samme tekniske rådgivere og entreprenører ved planlægning og gennemførelse af udbedringsarbejder, som ved byggeriets opførelse, jf. ovenfor under 3.

Rådgivernes arbejder fastlægges i en rådgiveraftale, som beskriver ydelsernes omfang og arbejdets honorering (ABR 18). Som hovedregel kan det anbefales at engagere rådgiverne fase for fase, således at man har mulighed for at komme ud af aftalen, hvis projektet ikke gennemføres. Der kan typisk bl.a. blive tale om følgende faser: Programmering, dispositionsforslag, projektforslag, projektering og byggeledelse. Alle faser skal være undergivet kvalitetssikring. Desuden skal bygherren sikre sig dokumentation for, at rådgiverne har en forsvarlig forsikringsdækning.

Det skal særligt bemærkes, at skemasagsgangen følges, men sådan at Landsbyggefonden modtager boligorganisationens materiale i Landsbyggefondens driftsstøtteportal, driftsstøtte.lbf.dk og kommunens indstilling i alle faser ved indberetning til det statslige administrationssystem "BOSSINF-RENOVERING". Skema ABC særskilt fastlagt til formålet anvendes.

2. Skema A

Når boligorganisationen ansøger om støtte, anvendes ovennævnte skema A-systematik. Stamoplysninger og opgørelse af anlægsudgifter mv. skal som minimum anføres.

Der kan ydes støtte til samtlige renoveringsudgifter mv. inkl. moms og finansiering, herunder udgifter til projektering, byggelånsrenter mv. i lighed med gældende regler ved opførelse af nybyggeri. Rimelige og nødvendige omkostninger i forbindelse med ansvarsplacering kan ligeledes medtages.

Hvad særligt angår byggelånsrenter bemærkes, at disse må søges holdt på det lavest mulige niveau, og at der først kan trækkes på byggelånet, når det overfor den byggelånsgivende bank er godtgjort, at værdien af det udførte arbejde mindst svarer til den ønskede udbetaling.

3. Ansøgningens indhold

Ansøgningen skal som det fremgår af regulativet indeholde eller vedlægges følgende oplysninger om de eksisterende forhold:

- 1) Afdelingens data (beliggenhed, antal boliger, lejlighedsstørrelse mv.).
- 2) Udlejningssituationen.
- 3) Huslejeudviklingen i de seneste 10 år.
- 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 mv.
- 9) Tilsagn om offentlig støtte i forbindelse med opførelsen eller ved konvertering af lån. Indestående prioriteter og eventuelle forfaldne, ikke-betalte terminsydelser i ejendommen.

Endvidere skal den indeholde:

- 10) oplysning, om hvad der måtte være foretaget med henblik på dels at finde årsagerne og søge ansvaret for eventuelle byggeskaders indtræden placeret dels at opnå eventuel skadeserstatning, forsikrings- og garantidækning el.lign.
- 11) oplysning om bygningsværdien ved ansøgningens indsendelse til kommunen.
- 12) oplysning om behandlingen af ansøgningen på et afdelingsmøde.

Ansøgningen skal indeholde en plan vedrørende indsatsen for den enkelte afdeling og det pågældende boligområde med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Der skal herunder foretages en redegørelse for de foranstaltninger, der ønskes iværksat, fordelt på:

- 13) De arbejder, der ønskes støtte til med fornøden byggeteknisk dokumentation.

- 14) 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.
- 15) De organisatoriske rammer for helhedsplanens gennemførelse, herunder dokumentation for nødvendig projektkoordinering.
- 16) Dokumentation for gennemført energi- og klimascreening af renoveringsprojektet.
- 17) Stillingtagen til om projektet kan suppleres med nye boliger via fortætning. Hvis ikke redegøres herfor.
- 18) Notat om genhusning med nærmere beskrivelse af forholdene og den valgte løsning.

Endelig skal den indeholde:

- 19) Oplysning om den anslåede størrelse af udbedrings- og ombygningsudgifterne mv. Håndværkerudgifterne til de foreslåede arbejder specificeres særskilt - excl. uforudseelige udgifter.
- 20) Oplysning om den fordrede kommunale garanti for låneoptagelsen. Beregning af garantibehovet skal vedlægges.

Renoveringsstøtteordningen har mulighed for at bidrage til afhjælpning af ekstraordinære bygningstekniske problemstillinger og til gennemførelse af særlige indsatsområder i henhold til lov og regulativ mv.

Vedligeholdelse/istandsættelse samt henlæggelser af passende beløb til fornyelse af tekniske installationer og hovedistandsættelse af afdelingernes ejendomme dækkes af bebyggelserne selv, jf. Almenboligloven § 68 og Driftsbekendtgørelsen § 63 mv.

I henhold til Driftsbekendtgørelsen skal der én gang årligt udarbejdes en rapport om ejendommens vedligeholdelsestilstand (for byggerier omfattet af Byggeskadefonden udvidede regler). Rapporten skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig jf. Driftsbekendtgørelsen § 64 – se Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB) på www.lbf.dk.

Ovennævnte granskede rapporter om ejendommenes vedligeholdelsestilstand indgår som byggeteknisk dokumentation i sagsbehandlingen af ansøgninger om renoveringsstøtte, jf. nr. 6. For at fonden kan tage stilling til om der kan opnås støtte, må den byggetekniske dokumentation supplerende have fokus på de væsentligste problemstillinger/ekstraordinære udfordringer. Der forudsættes en systematisk opgørelse af omfang af fejl, svigt og egentlige skader, samt en grundig byggeteknisk vurdering af skadesårsager og registrering af skadesomfang mv.

Det indebærer en beskrivelse i tekst og tegning af bygningens hovedkonstruktioner, registrering af svigt og skader og omfanget heraf, samt de byggetekniske årsager og forklaringer til disse. Om nødvendigt foretages destruktive undersøgelser, målinger, laboratorieundersøgelser mv. Der henvises til gængs viden om regler og normer mv. på opførelsestidspunktet og Byg-Erfa-blade mv.

På fondens hjemmeside www.lbf.dk findes under "støtte" supplerende information om de fremgangsmåder, som fonden typisk anvender som led i den byggetekniske og administrative sagsbehandling, mere om krav til særlige byggetekniske undersøgelser,

budgetark mv.

Vedrørende nr. 7, om dispositionsforslag, lægger fonden vægt på at det konkrete renoveringsprojekt har arkitektonisk kvalitet i sin udformning, materialevalg og under hensyntagen til bygningernes oprindelige arkitektur og bevaringshensyn mv. Bevaringsværdi fastlægges lokalt, eventuelt baseret på landsdækkende vejledning og rådgivning.

Da renoveringerne vedrører eksisterende bebyggelse, kan det være nødvendigt at tilpasse renoveringsprojektet i relation til reglerne om ombygning og forandring af bestående bebyggelse. Således vil der kunne anvises alternative løsninger (substitution) og nuancerede betragtninger om energi- og ressourcebesparelser ud fra totaløkonomiske og andre særlige hensyn i den konkrete sag.

I eksisterende bygninger, hvor der planlægges ombygninger, skal de nyindrettede boliger være af god brugsmæssig kvalitet og med gode dagslys- og indeklimaforhold.

Tilsvarende skal der navnlig ses – også med økonomisk omtanke – på indretning af tilgængelige boliger. Tilgængelige boliger kræver niveaufri adgang fra fortov og ind i selve boligen – herunder til badeværelse og eventuel altan – så der sikres boliger til personer med fysiske funktionsnedsættelser. Der vil blive fastlagt et særligt administrationsgrundlag for støtte vedrørende tilgængelighedsarbejder.

Under nybyggeribestemmelserne kan ombygges/opføres ældreboliger.

Fonden vil i sine vurderinger også her lægge vægt på nuancerede løsninger nyindretning af boligens rum. Projekterne må tilpasses de faktiske fysiske forhold og en realistisk projektøkonomi i såvel anlægs- som driftsfasen.

Der skal som nævnt i nr. 16, gennemføres en energi- og klimascreening af projektet. Vedrørende dokumentation for screeningen henvises til driftsstøtteportalen. Med hensyn til bæredygtighed er der fastlagt et administrationsgrundlag for forsøgsprojekter, der fremmer og anvender nye løsninger til et mere bæredygtigt alment byggeri. I øvrigt henvises til den nationale strategi for bæredygtigt byggeri aftalt 5. marts 2021 mv.

Ansøgningen indgives til kommunalbestyrelsen i beliggenheds-kommunen og med kopi til Landsbyggefonden (uploades på sagen i driftsstøtteportalen).

B2. SAGSBEHANDLING.

På grundlag af boligorganisationens oplysninger tager Landsbyggefonden stilling til, om betingelserne for at yde støtte i form af ydelsesstøtte og garanti skønnes at være opfyldt. Dette sker ved en besigtigelse af afdelingen og efterfølgende en samlet vurdering af sagen, hvorefter fonden tager stilling til en prækvalificering af afdelingen. Beliggenhedskommunens anbefaling forudsættes.

Først når en afdeling er prækvalificeret mv. og projektet er tilpasset til støttemulighederne mv., giver Landsbyggefonden boligorganisationen adgang til indrapportering af Skema ABC i "BOSSINF-Renovering". Boligorganisationen indberetter på ovennævnte grundlag Skema

A i "BOSSINF-Renovering".

Kommunen foretager en byggeteknisk behandling og en juridisk/økonomisk vurdering af sagen. Efter den kommunale behandling videresendes skema A ansøgningen til Landsbyggefondens med kommunalbestyrelsens indstilling.

Kommunalbestyrelsen anbefaler Skema A og fonden meddeler Skema A-tilsagn i "BOSSINF-Renovering". Skema B og Skema C sagsbehandles ligeledes i "BOSSINF-Renovering".

Det er således fonden, som giver tilsagn om støtte og ikke beliggenhedskommunen. Støtte kan kun meddeles, såfremt kommunalbestyrelsen og Landsbyggefondens finder, at de gældende betingelser er opfyldte.

Ved afgørelsen kan fonden tage hensyn til afdelingens økonomiske situation, herunder forudsætte afklaring af eventuelt behov for yderligere støtte, jf. fondens regulativ om særlig driftsstøtte fra landsdispositionsfondens og fondens regulativ om boligsocial indsats i udsatte boligområder.

Udbedrings- og ombygningsudgifter mv. 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 ikke blot på lejeforhøjelsens størrelse, men også på den samlede leje i afdelingen sammenlignet med lejeniveauet i tilsvarende almene lejligheder i kommunen.

B3. PROJEKTERINGSFASEN.

1. Projektforslag

Når støttetilsagnet modtages fra Landsbyggefondens, udarbejder de tekniske rådgivere et projektforslag. Dette sker for at sikre, at projektet kan holdes inden for en styrende ramme på skema A tidspunktet, og for at boligorganisationen/afdelingen har et forsvarligt grundlag inkl. en sikrere økonomisk ramme for sin endelige godkendelse.

I denne fase er det vigtigt at fastlægge den byggetekniske udgangskvalitet for renoveringen og tage stilling til det overordnede arkitektoniske valg af løsninger. Der skal foretages kvalitetssikring efter Bekendtgørelse nr. 2139 af 21. december 2020 om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri mv.

2. Prisindhentning

Når boligorganisationen har godkendt projektforslaget, udarbejder teknikerne et forprojekt. Forprojektet kan danne grundlag for ansøgning om eventuel nødvendig byggetilladelse. Der udarbejdes et hovedprojekt til brug ved indhentning af entreprenørbud. Udbudsmaterialet, hvori også indgår byggesagens fællesbetingelser, særlige betingelser mv., danner det juridiske og tekniske grundlag for tilbudsindhentningen. Disse dokumenter er derfor særdeles vigtige for entreprisernes udførelse og skal udarbejdes meget omhyggeligt. Det er et vilkår for støtte, at 14 % af de beskæftigede ved renoveringen er lærlinge i praktik og dette skal sikres gennem krav i byggesagens udbudsdokumenter. Der er etableret et særligt samarbejde og et indberetningssystem vedrørende denne indsats.

Bygherreleverancer skal så vidt muligt undgås. Erfaringsmæssigt kompliceres renoveringer unødigt, hvis boligorganisationen selv indgår aftaler med en leverandør af materialer eller komponenter – bl.a. ansvarsmæssigt.

Udbudsreglerne for byggearbejderne er de samme som ved opførelse af nyt alment boligbyggeri.

Boligorganisationen skal være opmærksom på, at reglerne om EU-udbud også finder anvendelse for de arbejder, der er omfattet af Regulativet, hvis disse overstiger tærskelværdien, jf. Udbudsloven, lov nr. 1564 af 15. december 2015 med senere ændringer (udbudsdirektivet). Yderligere henvises til § 1 i Tilbudsloven.

Finder EU-udbudsreglerne ikke anvendelse, kan boligorganisationen efter Tilbudsloven (lov nr. 1410 af 7. december 2007) frit vælge mellem offentlig licitation og begrænset licitation.

Om fremgangsmåden ved indhentelse af tilbud henvises bl.a. til det nævnte materiale og til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens vejledning samt hjemmesiderne www.udbudsportalen.dk og www.bedreudbud.dk

3. Skema B

Efter gennemgang af tilbuddene kan skema B ansøgningen (med det endelige anlægsbudget) udarbejdes og sendes til kommunen. Skema B indeholder tillige oplysning om, hvorledes prisindhentningen har fundet sted. Disse oplysninger indsendes på skema U formularen. Bygherren skal senest 15 måneder efter tilsagnsdatoen digitalt indberette de oplysninger, som danner grundlag for godkendelse af en anskaffelsessum før byggeriets påbegyndelse (ansøgningsskema B) til kommunalbestyrelsen. I særligt komplicerede byggerier kan kommunalbestyrelsen beslutte at forlænge fristen.

Såfremt kommunalbestyrelsen skønner, at det fremsendte materiale ikke eller kun på uvæsentlige punkter afviger fra det materiale, der har dannet grundlag for støttetilsagnet, kan kommunalbestyrelsen godkende det fremsendte projekt med bindende virkning for Landsbyggefonden. Væsentlige ændringer eller overskridelser af skema A budgettet skal forelægges Landsbyggefonden til endelig afgørelse. Landsbyggefonden underrettes om kommunalbestyrelsens skema B-behandling gennem "BOSSINF-Renovering". Kommunalbestyrelsen påser, at arbejdet igangsættes og færdiggøres til de forudsatte tidspunkter samt at vilkårene for støtte overholdes.

B4. BYGGEFASEN.

1. Finansiering

Når det endelige anlægsbudget (skema B) er godkendt af kommunen, er finansieringsbehovet kendt, og der kan søges om midlertidig og permanent finansiering. Der vil normalt skulle etableres et byggelån. Boligorganisationen indhenter tilbud på byggelån. Det bedste tilbud danner grundlag for byggelånets oprettelse. Dokumenter og sikkerhedsstillelse udarbejdes og underskrives, og pantebrevet tinglyses inden byggeriet startes. Samtidig ansøges om permanent finansiering med lån.

Ressortministeren fastsætter nærmere regler for lån efter forhandling med fonden. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år. Forhåndslån kan ikke optages.

Lånet hjemtages i forbindelse med byggeriets færdiggørelse og anvendes til indfrielse af byggelånet. Optagelsen af lån skal foretages hurtigst muligt for at begrænse udgifterne til byggelånsrenter. Ydelsesstøtten ydes kun på grundlag af lånet og ikke til byggelånet. Pantebrevet ved låneoptagelsen skal placeres i prioritetsrækkefølgen blandt eksisterende pantehæftelser efter statslån, oprindelige statsgaranterede lån og grundkapital fra Landsbyggefonden. Kommunen yder garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi.

Garantierklæringer bilagt garantiberegningen fremsendes af låneinstituttet til kommunen, når skema B er godkendt. Kommunen fremsender garantierklæringer til fondens påtegning om regaranti.

2. Forsikringsselskab

Inden arbejderne påbegyndes orienteres ejendommens forsikringsselskab, og den nødvendige supplerende forsikringsdækning etableres.

3. Byggeriet

Godkendelse af skema B er grundlag for den endelige indgåelse af entreprisekontrakter. Boligorganisationen sørger for udarbejdelse af kontrakter, som underskrives, og entreprenøren stiller den krævede sikkerhed – herefter kan byggeriet påbegyndes. I udførelsesfasen fører boligorganisationen tilsyn med, at der løbende gives kvalitetssikringsdokumentation. Derfor holdes regelmæssige byggemøder med deltagelse af de tekniske rådgivere og entreprenørerne.

Der skal løbende ske afrapportering om antal lærlinge på byggepladsen via indberetningsportal.

Ved færdiggørelsen af byggeriet afholdes en afleveringsforretning, jf. AB 18, hvor det udførte arbejde gennemgås og evt. mindre mangler oplistes og udbedres. Hvis der er væsentlige fejl og mangler, kasseres arbejdet og en ny afleveringsforretning afholdes, når manglerne er udbedret.

I byggeperioden afholdes i mange tilfælde løbende bygherremøder, hvor de tekniske rådgivere orienterer afdelingsbestyrelsen og boligorganisationens administration om byggearbejdernes fremdrift og byggesagens økonomi.

B5. BYGGERIETS OVERGANG TIL DRIFT.

1. Skema C

Senest 6 måneder efter byggeriets aflevering skal bygherren indsende byggeregnskab til kommunen til godkendelse. Byggeregnskabet indsendes på skema C, som tillige indeholder huslejeoplysninger. Generelt godkendes kun merudgifter, som er uforudseelige og som bygherren ikke har kunnet påvirke. Det skal dog særskilt bemærkes, at uforudseelige

udgifter i sager om opretning og udbedring vil kunne accepteres større end de normale 2% - forudsat at der foreligger dokumentation for afholdelsen af sådanne merudgifter indeholdende baggrund, beskrivelse, mængder og pris.

Den anskaffelsessum, der er godkendt på grundlag af skema B, skal i princippet være overholdt efter færdiggørelsen. Følgende merudgifter kan dog godkendes:

- uforudseelige udgifter med indtil 2% af den senest godkendte anskaffelsessum.
- udgifter forbundet med vinterforanstaltninger og udtørring i helt ekstraordinære situationer.
- eventuelle merudgifter til byggelånsrenter, som er forårsaget af, at byggelånsrenten siden byggelånets etablering i gennemsnit er steget med mere end 1 procentpoint.
- eventuelle merudgifter ved fastprisregulering udover 12 mdr. fra tilbudsdagen.
- eventuelle merudgifter til skatte- og afgiftsforhøjelser, herunder forhøjelse af energiafgifter, der ikke var kendt ved byggeriets påbegyndelse.
- udgifter i forbindelse med tilbudsgivers konkurs, betalingsstandsning eller lignende.

Kommunalbestyrelsen påser, at de i byggeregnskabet afsatte beløb, kun anvendes til de forhold, hvortil beløbene er afsat. Godkendelse af den endelige anskaffelsessum efter færdiggørelsen foretages af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen indrapporterer til Landsbyggefonden om anskaffelsessummens godkendelse. Skønner kommunalbestyrelsen, at der er tale om væsentlige afvigelser fra den tidligere godkendte anskaffelsessum eller om spørgsmål af mere principiel art, skal den dog forelægge sagen for Landsbyggefonden. Kommunalbestyrelsen kan ikke på egen hånd godkende overskridelser udover ovennævnte merudgifter. Skæringsdatoen mellem anlæg og drift fastsættes til afleveringsdatoen (datoen for byggearbejdernes færdiggørelse) med tillæg på indtil 2 måneder til retablering af udenomsarealer. Herefter foretager fonden den endelige berigtigelse af sagen i "BOSSINF-Renovering". Finansieringen sker ved 100 % belåning, for tiden med statsgaranterede rentetilpasningslån.

Afdelingens (låntagers) betaling på lånet, beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen med 3,4 procent af byggeriets anskaffelsessum. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 % af stigningen i nettoprisindekset eller lønindeks for den private sektor, såfremt dette er steget mindre. Regulering foretages første gang i den første termin i lånets andet år.

Ud over ydelsesbetaling skal afdelingen tillige betale bidrag mv. på lånet, jf. Almenboligloven § 129, stk. 2.

Landsbyggefonden betaler forskellen mellem lånets faktiske ydelse og afdelingens betaling.

Kommunen garanterer – med 50 % regaranti fra fonden – for den del af lånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefondens regaranti er dog begrænset til indestående i landsdispositionsfonden med tillæg af mulige overførsler til denne.

Finansieringen sker pt. med statsgaranterede rentetilpasningslån og der er ingen sikkerhed for den langsigtede udvikling i ydelsen. For at beboerne ikke påføres en risiko for en højere ydelse, der måtte være forbundet med en eventuel påbudt lånekonvertering, er beboerbetalingen frigjort fra den bagvedliggende belåning.

Hvis beboerbetalingen overstiger ydelsen på lånet, indbetales likvide midler, der fremkommer herved, til boligorganisationens dispositionsfond, jf. Almenboligloven § 20, stk. 1, nr. 8. Midlerne overføres efter lovens § 80 e til Landsbyggefonden og indgår i landsdispositionsfonden.

I tilfælde af konvertering af et lån sker ligeledes en overførsel af likvide midler til Landsbyggefonden via boligorganisationens dispositionsfond.

2. Støttesagsbehandling – afsatte beløb

Byggeregnskabet skal indeholde alle udgifter i forbindelse med udbedrings- og ombygningsarbejderne, også de endnu ikke afholdte udgifter. Senest 6 måneder efter byggeregnskabets godkendelse skal det dokumenteres, at afsætningsbeløbet er afholdt.

Regnskabet sendes til kommunen, hvorefter finansieringen endeligt kan fastlægges. Landsbyggefonden orienteres herom, hvorefter fonden eventuelt på grundlag af "BOSSINF-RENOVERING" kan korrigere berigtigelsen af anskaffessummen.

3. 1 års eftersyn

Senest 4 måneder efter afleveringen foretager Byggeskadefonden 1-års eftersyn af bebyggelsen. Eftersynet foretages efter retningslinjer, der fastsættes af Byggeskadefonden og der henvises nærmere hertil (www.bsf.dk)

4. Årsgennemgang

Inden 1 år efter byggearbejdernes afslutning og aflevering foretages på baggrund af 1-års rapporten en årsgennemgang for bygningsmæssige fejl og mangler efter AB 18. Er bygningerne fri for fejl og mangler får entreprenørerne nedskrevet deres sikkerhed, jf. AB 18.

1-års eftersynet påbegyndes tidligst 4 måneder og afsluttes senest 8 måneder efter afleveringen.

5. 5-års eftersyn

Endvidere kan Byggeskadefonden foretage 5-års eftersyn, der påbegyndes tidligst 50 måneder og afsluttes senest 53 måneder efter afleveringen.

Når der er foretaget en bygningsgennemgang i henhold til AB 18, kan der tages endelig stilling til om eventuel reklamation skal gøres gældende som følge af mangler, jf. AB 18. Er arbejderne fri for fejl og mangler, bliver entreprenørens sikkerhedsstilling frigivet, jf. AB 18.

6. Konvertering

Ressortministeren kan påbyde ejere af støttet byggeri at foretage konvertering af fastforrentede nominallån, hvortil der ydes løbende støtte i form af enten rentesikring, ydelsessikring eller ydelsesstøtte. Det er op til ministeren at bestemme, om der skal optages

lån med eller uden rentetilpasning. Konverteringen af renoveringslån, hvor Landsbyggefonden yder støtte, vil i givet fald først blive påbudt efter forhandlinger mellem ministeren og fonden.

I forbindelse med lån til renovering, hvortil Landsbyggefonden eller staten yder støtte, er fastsat særlige bestemmelser, idet beboernes betaling er knyttet til det støttebærende låns hovedstol. Ved konvertering af renoveringslån under Landsbyggefondens støtteordning vil principper, der svarer til principperne for konvertering af lån til nybyggerifinansieringen med rentesikring og ydelsessikring, blive anvendt.

KAPITEL 2 STØTTE TIL INFRASTRUKTURÆNDRINGER I UDSATTE ALMENE BOLIGOMRÅDER

Efter en bestemmelse i almenboliglovens § 92b kan Landsbyggefonden yde støtte i form af tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i udsatte boligområder.

Udsatte boligområder er defineret som fysisk sammenhængende boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor visse kriterier skal være opfyldt.

Infrastrukturændringer er fysiske arbejder som etablering, ændring eller nedlæggelse af eksempelvis torve, pladser, stier eller vejssystemer, der forbedrer områdets interne funktion eller forbedrer områdets tilknytning til omgivelserne.

Det er en betingelse for støtte til infrastrukturændringer, at der er udarbejdet en godkendt helhedsplan, som indeholder en analyse af, hvordan sammenhængen mellem det pågældende særligt udsatte boligområde og den omgivende by sikres.

Omdannelse fra boligkvarter til bykvarter kan vende udviklingen i de udsatte boligområder. Herved skabes områder, der i højere grad i sig selv rummer en større bymæssighed og som samtidig er langt bedre integreret med den omliggende by. Udbygning af infrastrukturen med nye stier og veje i de udsatte områder skal skabe bedre forbindelseslinjer og nye byrum. Flere og bedre adgangsveje skal sikre fysisk sammenhæng og bedre integration mellem de udsatte områder og de omgivende bykvarterer ved at fremme et større flow igennem boligområderne. Sådanne infrastrukturelle tiltag har samtidig stor indflydelse på den oplevede og faktiske tryk i boligområderne.

Infrastrukturrammen er rettet mod de udsatte boligområder. Udsatte boligområder er ofte fysisk afskåret fra den øvrige by, hvilket kan være medvirkende til at området forbliver socialt, fysisk og kulturelt marginaliseret. Der er derfor skabt mulighed for at Landsbyggefonden kan støtte etableringen af fysisk sammenhæng mellem områder og de omgivende bykvarterer.

Det kan f.eks. være etablering af veje ind gennem området, så der kommer større cirkulation i boligområdet og så boligområdet bliver delt op i mindre og overskuelige enheder samt forbedring af adgangsveje til og i området.

Det kan også være etablering, omlægning eller sløjfning af torve, pladser, sti- eller vejssystemer, der har betydning for områdets tilknytning for det omgivende bysamfund eller

omdisponerer områdets interne struktur.

Tilskuddet kan kun anvendes til de foranstaltninger, der gennemføres på boligorganisationens ejendom. Er det nødvendigt at gennemføre arbejder på tilstødende kommunale områder, må udgifterne hertil således afholdes af kommunen. Mageskifte og køb af arealer er også muligheder.

Ansøgning om støtte fremsendes til Landsbyggefonden, som på baggrund af helhedsplanen afgør, om støtte kan ydes. Foreligger der ikke tilstrækkelige oplysninger anmoder fonden om supplerende oplysninger hos boligorganisationen, kommunen eller andre virksomheder.

Fonden kan stille vilkår og betingelser for støtten. Det kan f.eks. være, at der gennemføres foranstaltninger på områder, der ikke tilhører boligorganisationen.

Kommunen skal endvidere som led i større infrastrukturinvesteringer i de større bysamfund parallelt bidrage til at bryde områdets isolation.

Ressortministeren skal godkende det enkelte tilsagn.

KAPITEL 3 EVALUERING

I henhold til Almenboliglovens § 91, stk. 11, skal Landsbyggefonden sikre en løbende erfaringsudveksling og koordinering af indsatserne i forhold til renovering og infrastrukturændringer.

Erfaringsudvekslingen foretages på tværs at de fysiske indsatser, der støttes af Landsbyggefonden både for så vidt angår renoveringer, nedrivninger og infrastrukturændringer.

Der vil endvidere blive foretaget en samlet evaluering af de gennemførte indsatsers effekt i forhold til den almene sektor.

KAPITEL 4 IKRAFTTRÆDELSE OG OVERGANGSBESTEMMELSER

Regulativet er trådt i kraft den 1. juni 2021.

Overgangsordning

1. Ansøgninger før 1. juni 2021

De boligorganisationer, der inden den 1. juni 2021 har modtaget meddelelse om, at der er afsat midler til støtte, skal ikke fremsende ny ansøgning om støtte efter dette regulativ. Fonden behandler automatisk ansøgningen efter dette regulativ.

2. Ansøgninger og tilsagn før 1. juni 2021

For de tilsagn om støtte som er meddelt boligorganisationerne inden den 1. juni 2021 efter de daværende regler om støtte, er fortsat omfattet af de tidligere regulativer.

3. Støtte til innovationsprojekter.

Tilsagn meddelt i perioden 2007-2011 vedrørende støtte til innovation i byggeriet er fortsat gældende.