

Strategi for dispositionsfonden, trækning retten og arbejdskapitalen

A. De lovgivningsmæssige rammer

I det følgende gennemgås kort de lovgivningsmæssige rammer for Landsbygefonden, dispositionsfonden, trækning retten og arbejdskapitalen.

Landsbygefonden

Landsbygefonden kan yde:

- **Renoveringsstøtte**, der dækker over finansiering af renoveringer (herunder støjbekæmpelse), forbedringer, ombygning, sammenlægninger af lejligheder og miljøforbedringer, samt byggeskader (når ældre end 20 år).
- **Støtte til social og forebyggende indsats**, som kan medvirke til at vende udviklingen i de socialt udsatte boligområder. Der er afsat ramme til sociale og forebyggende tiltag. Og ramme til huslejenedsættelse. Der er krav om helhedsplan godkendt af kommunen.
- **Ghettostøtte**, til strategisk nedrivning i ghettoområder i form af kapitaltilførsel samt støtte til ændringer af infrastruktur i ghettoområder.
- **Driftsstøtte** i form af tilskud eller lån til problemramte boligafdelinger. Det kan være dækning af underskud, løbende driftsstøtte, huslejesikring og huslejebidrag i forbindelse med de såkaldte omprioriteringsrunder.

Dispositionsfonden

Boligorganisationens dispositionsfond udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal kunne anvendes som stødpude ved eventuelle uforudsete begivenheder.

Dispositionsfondens midler kan således anvendes til at sikre boligafdelingernes fortsatte beståen som tidssvarende og velfungerende bebyggelser ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne. Medgår midler til at nedsætte lejen i afdelingerne, skal den efterfølgende leje stå i rimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger.

Af de anvendelsesformål, som er gældende, er medtaget det som er relevant i forhold til støtte til afdelingernes fortsatte eksistens.

Dispositionsfonden kan støtte:

- **Tilskud** til dækning af tab eller forebyggelse af tab ved en afdelings drift, obligatorisk dækning af en afdelings udgifter som følge af ledige boliger¹ og dækning af boligorganisationens udgifter til beboerrådgivere samt betaling for normalstandsættelse og rimelige flytteudgifter som følge af opsigelse pga. ombygninger, herunder sammenlægninger.
- **Udlån** til modernisering og forbedringer i afdelinger. Lånet skal afdrages over højst 30 år. Der kan ydes løbende støtte til betaling af realkreditlån og refusion af evt. støtte fra LBF. Endvidere kan udlånes midlertidigt, hvis boligorganisationens økonomi ikke bringes i fare. Ved udlån skal dispositionsfondens midler mindst forrentes med Nationalbankens diskonto (p.t. 0,75 %) minus 2 % point. Dette gælder dog ikke udlån til imødegåelse af tab i afdelinger.

¹ Kommunen kan dispensere herfra, hvis økonomien gør det nødvendigt.

- **Udlån eller tilskud** til nedsættelse af lejen i forbindelse med omprioritering m.v.².

Trækningsretten

Hver boligorganisation har en konto i Landsbyggefonden, hvorfra de kan trække midler til delvis finansiering af arbejder i afdelingerne (kan disponere over midlerne 5 år frem i tiden.). Fra trækningsretten ydes tilskud til maksimalt 2/3-del af udgiften til forbedringsarbejder (f.eks. forbedring af toilet/bad/køkken, brandsikring, klimaskærm m.v.). Boligorganisationen beslutter selv tilskudsprocenten (i dag generelt ca. 30 %)

Arbejdskapitalen

Arbejdskapitalen kan boligorganisationen bruge til:

- diverse udlæg
- opstart af projekter
- imødegåelse af tab
- tilskud til afdelinger

Der er ikke fastlagt specifikke regler for arbejdskapitalens anvendelse.

B. Forslag til strategi for støtte til afdelingerne

Dette forslag til strategi har til formål at understøtte boligorganisationens visioner og strategier f.eks. budgetstrategi, boligsociale strategi og byggeherrestrategi.

Strategien skal sikre, at de midler organisationen har til rådighed bedst muligt udnyttes i forhold til de mål organisationen ønsker at fremme. Det er ved den årlige fastlæggelse af organisationens budgetstrategi, at organisationen prioriterer, hvilke afdelinger ud fra forvaltningens oplæg, der kan komme i betragtning til de forskellige støtteordninger.

Der foreslås følgende overordnede prioritering:

1. **Landsbyggefonden** – der søges for de relevante afdelinger om støtte til byggeskader, gennemgribende renoveringer, lejlighedssammenlægninger, boligsociale projekter, huslejestøtte og miljøforbedringer
2. **Trækningsretten** – udnyttes til projekter, som ikke kan finansieres af Landsbyggefonden – f.eks. forbedringer af badeværelser og køkkener. Dog ydes der også støtte i projekter, hvor der er krav om medfinansiering fra Landsbyggefonden.
3. **Dispositionsfonden** – anvendes til projekter, som ikke kan finansieres af Landsbyggefonden og Trækningsretten – f.eks. tilskud til afdelinger med tab i drift og ledige boliger. Dog ydes der også støtte i projekter, hvor der er krav om medfinansiering fra Landsbyggefonden.
4. **Arbejdskapitalen** – benyttes til projekter, som ikke kan finansieres af Landsfonden, Trækningsretten og Dispositionsfonden – f.eks. etablering af infoserversystem.

Støttemåde og -betingelser

Inden for lovgivningen ydes støtte, hvor følgende elementer kan indgå, når der fastlægges en praksis for støtte i de konkrete sager:

- Midlertidige lån f.eks. op til 8 år og der kan indbygges en aftrapning i støtten over tid

² Forudsætter at fonden har en passende størrelse og samtykke fra ministeriet

- Låneperiode og rente varierer i forhold til investeringens varighed og eventuelle driftsbespærelser ved investeringen.
- Der kan i forbindelse med lånebetingelser stilles krav - f.eks. om miljø- og energiforbedrende tiltag, leje for eller højere leje for p-pladser, sammenlægninger af bestyrelser/afdelinger og/eller medfinansiering i form af hævet husleje.

I forbindelse med organisationsbestyrelsens bevilling af lån fra dispositionsfonden skal der som udgangspunkt altid være en plan for tilbagebetaling samt et krav om, når afdelingen har overskud, skal det bruges til at afdrage på lånet til dispositionsfonden, dog således at lån af egne midler går forud herfor. Det er som udgangspunkt en forudsætning, at lån fra dispositionsfonden fordrer, at afdelingen ikke har likviditet til, at det pågældende lånebehov kan dækkes af lån af egne midler.

Støtteberettigede

Der ydes støtte til afdelinger, hvor Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte under forudsætning af medvirken fra boligorganisationens egenkapital og/eller trækingsret.

Derudover ydes kun støtte til enkeltafdelinger, som har behov for støtte jf. pointgivning sådan at forstå, at afdelinger med størst behov for støtte også er dem, der prioriteres først og som udgangspunkt kan opnå den største grad af støtte. Det betyder, at afdelinger som i pointgivningen vurderes i gruppe 1 (rød) prioriteres før gruppe 2 (gul) og så fremdeles. Der sker også en prioritering mellem omfanget af bygningsmæssige, boligsocial og/eller økonomiske udfordringer. Vejledende vil afdelinger som i pointgivningen vurderes i gruppe 1 (rød), 2 (gul) og 3 (grøn) kunne opnå støtte (lån/tilskud) op til henholdsvis 100 %, 66,7 % og 33,3 % af de støtteberettigede udgifter. Den støtte - både i omfang, måde og betingelser - der besluttet, vil altid bero på en konkret vurdering i den pågældende sag.

I det nedennævnte kan ses i hvilke situationer, der kan ydes støtte.

1. Undersøgelser o.l. (Arbejdskapital og dispositionsfonden)

Organisationsbestyrelsen kan yde støtte til at gennemføre forskellige undersøgelser. Det kan f.eks. være:

- a. Omfattende byggetekniske undersøgelser, som bl.a. vil kunne bruges ved ansøgning til Landsbyggefonden eller Byggeskadefonden
- b. Udarbejdelse af ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til fysisk helhedsplan (udbedring af byggeskader, tilgængelighed, lejlighedssammenlægninger og miljøforbedring), heri kan indgå i udarbejdelse af tilstandsrapport. Hvis ansøgningen imødekommes af Landsbyggefonden kan udgiften indgå i helhedsplanens samlede økonomi.
- c. Udarbejdelse af ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til boligsocial helhedsplan. Hvis ansøgningen imødekommes af Landsbyggefonden kan udgiften indgå i helhedsplanens samlede økonomi.
- d. Undersøgelse af miljøforhold af betydning for den samlede ejendom - bl.a. med henblik på sikring mod oversvømmelser, minimering af energi og vandforbrug samt i forbindelse med erhvervelse af ejendom
- e. Udarbejdelse af fremtidssikringsanalyse

2. Byggeskader (Dispositionsfonden)

Der kan ydes midlertidig lån (f.eks. rente- og afdragsfrit) indtil endelig afklaring på ansøgning til Landsbyggefonden/Byggeskadefonden og efter aftale med Landsbyggefonden/Byggeskadefonden i sager, hvor der er tale om større byggeskader, som er af en karakter, hvor der er behov for en hurtig indgriben for at forhindre yderligere skader.

3. Helhedsplaner for afdelinger (Trækningsretten og dispositionsfonden)

Der kan ydes støtte til modernisering og forbedring af køkkener og badeværelser samt etablering af altaner i forbindelse med kollektiv råderet samt til forbedringer, som kan højne afdelingens arkitektoniske kvaliteter. Der kan endvidere ydes støtte/lån til afdelinger med henblik på gennemførelse af mini-helhedsplaner. Det drejer sig om mindre helhedsplaner - både fysiske og boligsociale:

- hvor det vurderes, at det vil tage for lang tid at få afklaret støtte fra Landsbyggefonden/anden ekstern part og hvor der er stor usikkerhed i forhold til om Landsbyggefonden/anden ekstern part vil støtte helhedsplanen
- hvor de samlede udgifter til helhedsplanen ligger under Landsbyggefondens bagatelgrænse eller
- hvor den eksterne bidragsydners administrative krav er for omkostningstung i forhold til det udbytte organisationen ønsker at opnå.

4. Besparelser på el, vand, varme og affald samt effektiviseringer (Trækningsretten og dispositionsfonden)

Der kan f.eks. ydes støtte til følgende modernisering og forbedringer:

a. El

Energibesparende belysning på fællesarealer og energibesparende ventilationsanlæg.

b. Vand

Installation af vandmålere. Der kan også ydes støtte til vandsparetoiletter og faskiner, hvis der ikke kan opnås støtte fra Københavns Energi. Etablering af sikring mod og minimering af skader ved oversvømmelser forårsaget af skybrud samt omfattende kloakreovering i forbindelse hermed.

c. Varme

Udskiftning af vinduer, som er i en stand, som nødvendiggør udskiftning. Der støttes udelukkende udskiftning til nye vedligeholdelsesfrie og lavenergivinduer (*den højst opnåelige energiklasse*). For afdelinger som derudover er generet af trafikstøj vil der kunne ydes støtte til støjdempende ruder.

d. Affald

Der ydes kun støtte i ældreafdelinger til fornyelse og modernisering af affaldshåndteringssystem, hvor dette er nødvendigt for at overholde gældende arbejdsmiljøregler.

I familie- og ungdomsboligafdelinger garanteres støtte til lån til fornyelse og modernisering af affaldshåndteringssystem, hvis kommunen efterfølgende mod beboerflertallets vilje stiller krav om genåbning af affaldsskakte, som den pågældende afdeling ved urafstemning har valgt at aflukke for i stedet at etablere affaldsøer.

e. *Effektivisering*

Effektivisering jf. organisationens drifts- og vedligeholdelsesstrategi, som medfører besparelse i driften og herunder støtte til at undersøge og afprøve nye metoder til effektivisering.

Støtten i forhold til ovennævnte i pkt. a. – e. vurderes i forhold til den driftsbesparelse den pågældende afdeling/beboerne vil kunne opnå ved investeringen over tid. Tilbagebetaling af lån bør tilrettelægges i forhold til, hvor hurtigt driftsbesparelser kan tjene investeringen hjem.

5. Boligsocial indsats (Arbejdskapitalen og dispositionsfonden)

Der kan f.eks. ydes støtte til:

- a. Basiskurser for bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- b. Støtte til sociale aktiviteter (dog ikke fortæring)
- c. Forbedring af beboerlokaler og udearealer, når der kan opnås ekstern medfinansiering - f.eks. fra kommune eller fonde.

6. Tryghedsskabende tiltag i socialt udsatte afdelinger (Dispositionsfonden)

Der kan f.eks. ydes støtte til:

- a. Bedre belysning af fællesarealer (indendørs som udendørs)
- b. Videoovervågning
- c. Briklåsesystem
- d. Hegning

Derudover kan der ydes midlertidig støtte efter aftale med Landsbyggefonden i de tilfælde, hvor der er behov for en hurtig støtte indtil Landsbyggefonden har behandlet ansøgning om støtte færdig.

7. Udlejningsproblemer (Dispositionsfonden)

Der kan f.eks. ydes støtte til:

- a. Afvikling af underskud pga. udlejningsproblemer
- b. Annoncering, kampagneaktiviteter for at fremme udlejning
- c. Nedsættelse af husleje, hvor der ydes et lån, som er rente- og afdragsfrit de første f.eks. 8 år. Lånebeløbet aftrappes i lånets løbetid - f.eks. 5 sidste år. Lånet ydes til imødegåelse af tab.
- d. Ombygninger af lejligheder

8. Underskud (Dispositionsfonden)

Der kan ydes støtte til:

- a. Dækning af underskud som uforskyldt er opstået eksempelvis på grund af udskudt/forsinket helhedsplan
- b. Ekstraordinære udgifter i forbindelse med ejendomsfunktionærers ansættelsesophør
- c. Mellefinansiering for en kortere årrække for at forebygge underskud og sikre en jævn huslejudvikling

9. Samdrift (Dispositionsfonden og arbejdskapital)

Der kan ydes støtte til tiltag, som fremmer sammenlægning eller samdrift og derved driftsbesparelser på tværs af afdelinger. Det kan f.eks. være støtte til:

- a. Afvikling af underskud og etablering af vandmålere i afdelinger i forbindelse med sammenlægning
- b. Fælles bestyrelser (aktiviteter, kurser o.l., som fremmer samarbejdet i de nye bestyrelser)
- c. Forskellige fællesfaciliteter som kan udnyttes bedre på tværs af afdelinger - eksempelvis vaskeri, maskinpark og beboerlokale
- d. Kursusaktiviteter, som skal fremme en bedre udnyttelse af ejendomsfunktionærernes kompetencer på tværs af afdelingerne i forbindelse med udvidede driftssamarbejder

10. Tværgående projekter (Arbejdskapitalen)

Der kan ydes støtte til tiltag, som generelt er til gavn for alle eller flere afdelinger herunder fællesprojekter på tværs af afdelinger, som fremmer forvaltningens muligheder for at løse opgaver så professionelt som muligt.

Det kan f.eks. være støtte til:

- a. Gennemførelse af fælles udbud - f.eks. elevatorer, varmemålere og vandmålere
- b. EDB-værktøjer: f.eks. investering i inforserverssystem til brug ved fraflytning
- c. Udvikle administrative redskaber, som kan komme alle afdelinger til gavn.
- d. Uddannelse af ejendomsfunktionærer
- e. Udformning af informationsmateriale, som kan styrke beboerdemokratiet.

11. Beboeraktivitet i afdelinger (Arbejdskapitalen)

Der kan ydes støtte til beboeraktiviteter af særlig karakter og/eller i særlige anledninger - f.eks. afdelingens 50-års jubilæum