

/PLH og FAA

Til OB

Retningslinjer og procedurer for tildeling af tilskud fra Boligforeningen Ringgårdens egen trækningsret, dispositionsfond og arbejdskapital

Dette dokument beskriver retningslinjer og procedurer for, hvordan Boligforeningen Ringgården fordeler midler fra egen trækningsret, dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Retningslinjerne erstatter de tidligere vedtagne retningslinjer fra 2016.

Målet er at sikre en sund økonomi, et rimeligt huslejeniveau og en høj bygningskvalitet i afdelingerne. Teksten er struktureret i tre hovedafsnit, der hver dækker en af finansieringskilderne.

Nedenstående forslag til kriterier skal sikre, at administrationen bedre kan kvalificere de enkelte tilskudsansøgninger, så disse løbende kan behandles og prioriteres i organisationsbestyrelsen.

Da de tilrådestående midler er begrænsede, kan det ikke forventes, at der bliver ydet tilskud til alle projekter.

Tilskudsbehandling og -tildeling sker løbende på organisationsbestyrelsesmøderne og det tilsigtes at en evt. tilskudsmulighed er afklaret før en evt. beboerafstemning.

Egen trækningsret

Trækningsretten er en opsparingsordning i Landsbyggefonden, hvor 60 % af boligafdelingernes pligtmæssige bidrag (A- og G-indskud) overføres til en særlig konto. Hver boligorganisation har sin egen konto, hvorfra de kan trække midler til delvis finansiering af arbejder i afdelingerne.

I Boligforeningen Ringgården indbetales der årligt 4,6 mio. kr. til denne konto i fonden, som boligforeningen kan råde over. Pengene tilhører boligorganisationen og midlerne kan anvendes som tilskud på tværs af afdelinger, uanset om de selv har bidraget.

Tilskud kan ydes til opførelse, om- og tilbygning, modernisering, miljøforbedrende foranstaltninger, særligt udgiftskrævende opretningsarbejder, brandsikring, byfornyelse og

boligforbedring af almene boligorganisationers byggeri og bygninger med socialt og kulturelt formål i tilknytning til almene boligorganisationers byggeri.

Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer, der hæver bygningens og boligens standard og tilføjer ejendommen og/eller dens omgivelser - og dermed boligerne - en øget brugsværdi for beboerne. Dog kan tilskud tillige ydes til større og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

Der kan ikke ydes tilskud til finansiering af udgifter til vedligeholdelse eller til hovedstandsættelse og fornyelse af tekniske installationer (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse), hvortil der skal foretages årlige henlæggelser.

Tilskuddet kan i hvert enkelt tilfælde højst udgøre 2/3 af de af fonden godkendte rimelige udgifter til de udførte arbejder. Tilskud ydes kun til projekter, der ikke er igangsat, før tilsagn er givet, og midlerne kan disponeres fem år frem.

Projekter, hvortil der søges om egen trækningsret fra Landsbyggefonden, skal som hovedregel tilmeldes Byggeskadefonden.

Tildeling af tilskud:

1. Trækningsretten skal primært anvendes til arbejder, som den enkelte afdeling ikke umiddelbart kan finansiere på egen hånd. I vurderingen tages der hensyn til afdelingens nuværende og fremtidige økonomiske situation, samt hvilken af nedenstående kategorier afdelingen er placeret i. Kategorierne er oplistet i prioriteret rækkefølge, så afdelinger i kategori 5 har størst prioritet.

Kategori 5 der karakteriseres ved:

Afdelingens henlæggelser opfylder ikke mindstekravene over en 30-årig periode.

Stigningsbehovet i afdelingens henlæggelser er over 100 kr./m².

Behov for ekstern finansiering over en 30-årig periode.

Likviditetsforskydninger over en 30-årig periode.

Kategori 4

Afdelingens henlæggelser opfylder ikke mindstekravene over en 30-årig periode.

Stigningsbehovet i afdelingens henlæggelser er under 100 kr./m².

Behov for ekstern finansiering over en 30-årig periode.

Likviditetsforskydninger over en 30-årig periode.

Kategori 3

Afdelingens henlæggelser opfylder mindstekravene over en 30-årig periode.

Behov for ekstern finansiering over en 30-årig periode.

Likviditetsforskydninger over en 30-årig periode.

Kategori 2

Afdelingens henlæggelser opfylder mindstekravene over en 30-årig periode.

Ingen behov for ekstern finansiering over en 30-årig periode.

Likviditetsforskydninger over en 30-årig periode.

Kategori 1

Afdelingens henlæggelser opfylder mindstekravene over en 30-årig periode.

Ingen behov for ekstern finansiering over en 30-årig periode.

Ingen likviditetsforskydninger over en 30-årig periode.

2. Afdelinger som er placeret i kategori 3-5 vil vejledende kunne opnå støtte op til henholdsvis 50 %, 75 % og 100 % af de støtteberettigede udgifter. Støtten vil altid bero på en konkret vurdering, hvor afdelingens generelle økonomiske forhold samt huslejeniveau indgår. |
3. Tilskud kan ydes til alle typer projekter, der opfylder Landsbyggefondens tildelingskriterier, men følgende projekter prioriteres:
 - a. Renovering af klimaskærmen. Det kan f.eks. være: udskiftning af vinduer, efterisolering af facader, udskiftning af tagbeklædning, efterisolering og fugtbeskyttelse af kældervægge.
 - b. Isoleringsarbejder og andre energibesparende arbejder. Det kan f.eks. være: efterisolering af tage, ventilationsanlæg med varmegenvinding, solfanger- og solcelleanlæg og grønne tiltag.

Efter indstilling fra administrationen træffer organisationsbestyrelsen beslutning om, hvilke arbejder, der kan gives tilskud til og tilskuddets størrelse.

Ansøgning om tilskud fremsendes af administrationen til Landsbyggefonden med fyldestgørende beskrivelse af det udarbejdede projekt med tilhørende overslag over udgifterne ved arbejdets udførelse og oplysning om arbejdets forventede igangsætning og afslutning.

Læs mere om egen trækingsret på Landsbyggefondens hjemmeside: [Regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder mv. \("egen trækingsret"\)](#)

Dispositionsfonden

Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal kunne anvendes som stødpude over for evt. uforudsete begivenheder. Hertil kommer, at dispositionsfonden i stigende grad tager sigte på at sikre boligafdelingernes fortsatte eksistens gennem støtte til renovering, sociale indsatser, forebyggelse af tab ved en afdelings drift mv.

Ifølge almenboligloven skal dispositionsfonden dække en afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed, hvor der ikke er kommunal anvisning. Herudover skal dispositionsfonden dække en afdelings udgifter til tab ved fraflytning, der ligger over det gældende beløb pr. lejemålsenhed, hvor fraflytter ikke kan betale en flytteafregning, og hvor der ikke er kommunal anvisning.

Udover at skulle anvendes til dækning af tab i forbindelse med lejeledighed og fraflytning skal dispositionsfondens midler anvendes til at sikre afdelingernes fortsatte beståen som tidssvarende og velfungerende bebyggelser ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne.

Dispositionsfondens midler kan desuden udlånes midlertidigt, hvis boligorganisationens økonomi eller likviditet ikke bringes i fare. Ved udlån gælder det, at dispositionsfondens midler samlet set mindst skal forrentes med diskontoen minus 2 %-point.

Tildeling af tilskud og lån:

1. Dispositionsfonden skal primært anvendes til udgifter, som ikke kan finansieres af trækningsretten. Der ydes kun tilskud og lån til afdelinger, som af økonomiafdelingen er placeret i kategori 2-5 jf. afsnittet om egen trækningsret.
2. Tilskud fra dispositionsfonden skal primært ydes, som tilskud til låneydelse ved ekstern finansiering og der kan indbygges en aftrapning i tilskuddet over tid. Tilskuddet ydes altid med en forudsætning om, at hvis projektet kan finansieres til en lavere låneydelse end budgetteret, så reduceres tilskuddet, indtil huslejestigningen igen svarer til det vedtagne.
3. Tilskud kan ydes til alle typer projekter, men følgende projekter prioriteres:
 - a. Gennemførelse af forskellige undersøgelser og analyser.
 - b. Byggeskader.
 - c. Helhedsplaner for afdelinger.
 - d. Boligsocial indsats
4. Lån i dispositionsfonden skal primært ydes til afhjælpning af likviditetsforskydning, hvor der midlertidigt mangler penge til at dække afdelingens udgifter. Dvs. afdelinger, som af økonomiafdelingen er placeret i kategori 2-5.
 - a. Det er en forudsætning for lån, at afdelingen ikke har likviditet til, at det pågældende lånebehov kan dækkes af lån af egne midler.
 - b. Lån skal primært ydes, som korte lån i op til 10 år. Løbetiden vil altid bero på en konkret vurdering, hvor afdelingens generelle økonomiske forhold samt huslejeniveau indgår. Der kan indbygges afdragsfrie perioder.
 - c. Hvis afdelingen har overskud, skal dette bruges til at afdrage på lånet i dispositionsfonden, dog således at lån af egne midler går forud herfor.

5. Organisationsbestyrelsen kan bevilge tilskud til særlig indsats på baggrund af konkrete ansøgninger.

Arbejdskapitalen

Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning dels til diverse udlæg, dels til opstart af projekter, til tiltag der ikke er kendte på budgettidspunktet, til imødegåelse af tab, til tilskud til afdelingerne m.v. OB kan beslutte opkrævning fra afdelingerne til arbejdskapitalen om nødvendigt.

Tildeling af tilskud:

1. Arbejdskapitalen skal primært anvendes til udgifter, som ikke kan finansieres af trækingsretten og dispositionsfonden. Tilskud kan ydes til alle typer projekter.
2. Der er ikke fastsat specifikke regler for arbejdskapitalens anvendelse i det almene regelsæt, men det er forudsat, at dens midler anvendes inden for almenboliglovens generelle formålsbestemmelser, sideaktivitetsregler m.v.
3. Procedure for godkendelse af brug af arbejdskapitalens midler vurderes i hvert enkelt tilfælde af direktøren.

Ansøgningsprocessen trin-for trin

1. Identifikation af behov. (Administrationen)

Administrationen identificerer et projekt eller initiativ, som kræver finansiering.

- Den ansvarlige for projektet/initiativet indhenter de nødvendige oplysninger om projektet/initiativet og udarbejder et foreløbigt budget.
- Økonomiafdelingen vurderer, om projektet/initiativet lever op til kriterierne for egen trækingsret, dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

2. Udarbejdelse af ansøgning. (Administrationen)

Hvis projektet/initiativet er støtteberettiget, udarbejdes en ansøgning.

- Den ansvarlige for projektet/initiativet udfylder ansøgningsskemaet.
- Økonomiafdelingen leverer data om afdelingens generelle økonomiske forhold og placerer afdelingen i kategori 1-5 baseret på fastlagte kriterier.
- Økonomiafdelingen kvalificerer ansøgningen i samarbejde med den ansvarlige for projektet/initiativet samt den relevante leder. Sammen beslutter de, hvor der skal søges om støtte fra.
- Økonomi- og administrationschefen har ansvaret for at gennemgå ansøgningen og sikre, at kriterierne for tildeling er opfyldt.
- Økonomi- og administrationschefen sender ansøgningsskemaet med tilhørende budget, og en evt. uddybende beskrivelse, til direktøren, der, i

samråd med den ansvarlige for projektet/initiativet, sikrer behandling af indstillingen.

3. Beslutning om tildeling.

Alle ansøgninger om brug af midler fra trækningsretten eller dispositionsfonden skal behandles i organisationsbestyrelsen.