Notat

Reference: Rune Hellegaard Christensen
Tlf.: 89594077
E-mail: rhc@norddjurs.dk

Ordforklaringer indenfor den almene boligsektor

Dette notat indeholder definitionen af flere almindelige begreber inden for den almene boliglovgivning:

Skema A

Skema A-ansøgningen er den ansøgning, der bruges til at få kommunens officielle tilsagn om at give grundkapitallån. Når kommunalbestyrelsen har godkendt skema A-ansøgningen, og sagen er indberettet til Ministeriet for Udlændinge, Integration og Bolig, udbetales grundkapitallånet gennem Landsbyggefonden.
I skemaet angives de overordnede rammer for byggeriet, herunder byggegrundens placering, byg- og driftsherren, forventede opstarts- og afslutningsdatoer for byggeriet.

Skema B

Skema B-ansøgningen beskriver de fastlagte tidsplaner for byggeriets opførelse og den nøjagtige pris for, hvad byggeriet maksimalt må koste. Når der har været afholdt licitation, og det endelige budget er fastlagt, indsendes skema B-ansøgningen, som er baseret på licitationsresultatet.
Sammen med skema B-ansøgningen skal der fremsendes beregninger over, hvad huslejen vil blive og en specifikation over driftsudgifterne, herunder udgifter til vedligeholdelse, henlæggelser, skatter, afgifter, forsikringer, renholdelse og administrative omkostninger.
Når kommunalbestyrelsen har godkendt skema B-ansøgningen, kan der skrives kontrakter med entreprenører og udførelsesfasen kan gå i gang.

Skema C

Skema C-ansøgningen skal indeholde et revisorpåtegnet byggeregnskab, som viser den samlede anskaffelsessum for opførelsen af byggeriet. Ansøgningen skal være indsendt til kommunen senest 6 måneder efter aflevering af byggeriet. Der er ingen regler for, hvornår kommunalbestyrelsen skal have afsluttet behandlingen af den indsendte skema C-ansøgning. Når skema C er godkendt, kan finansieringen afsluttes.

Grundkapitallån:

Når kommunen giver et tilsagn (godkender skema A) til opførelse af byggeri, så forpligter kommunen staten til at yde den løbende støtte til byggeriets opførelse.

Samtidig forpligter kommunen sig til at yde grundkapitallånet.

Med virkning i perioden fra 1. januar 2019 skete der en differentiering af den kommunale grundkapital.

- Ungdomsboliger og ældreboliger fortsætter med et grundkapitallån på 10 % af anskaffelsessummen for det konkrete nybyggeri.
- For familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig under 90 kvadratmeter udgør den kommunale grundkapital 8 %.
- For familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 105 kvadratmeter og derover udgør den kommunale grundkapital 12 %
- For familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig, som ligger mellem ovenstående grænser udgør grundkapitallånet fortsat 10 % af den anskaffelsessum for det konkrete nybyggeri.
  Grundkapitallånet udbetales efter skema A-tilsagn mod indeståelseserklæring fra boligorganisationen - forudsat at afholdte udgifter dokumenteres.

Endelig regulering af grundkapitallånet udbetales først efter skema C-godkendelse (byggeregnskab) og tinglysning af pantebrev.
Berigtigelse af grundkapitallån sker i henhold til almenboligloven.
Indbetaling fra kommunen sker først efter anmodning fra fonden i hver enkelt sag.
Når kommunen har indbetalt sit indskud i Landsbyggefonden, vil udbetaling kunne finde sted.

Ved nedsættelse af grundkapital opkræves det for meget udbetalte lån hos boligorganisationen, hvorefter kommunens kapitalindskud tilbagebetales til denne.

Såfremt kommunen ønsker at berigtige sin andel ved hel eller delvis modregning af grundkøbesummen, skal dette meddeles Landsbyggefonden.

Grundkapitallånet er rente- og afdragsfrit i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse. Grundkapitallånet tilbagebetales, når ejendommens økonomi (efter Landsbyggefondens skøn) tillader det. De nuværende regler om grundkapitallån er fra 1975 og Landsbyggefonden har indtil videre ikke vurderet, at der skulle ske tilbagebetaling af grundkapitallån før de 50 år. Efter 50 år skal tilbagebetaling påbegyndes.

Ligeledes indeholder "tilsagnspakken" en kommunal garanti, som ydes for den del af lånet, der får sikkerhed ud over 60 % af ejendommens markedsværdi. De garantier, der ydes med hjemmel i almenboligloven, medregnes ikke til kommunens långivning efter lånebekendtgørelsen.

Dispositionsfond:

I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som boligorganisationerne skal indbetale til i form af bidrag fra alle boligorganisationens afdelinger. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk buffer, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en
kombination af disse.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er:

- afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen
- likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede prioriteter, idet huslejen ikke reduceres samt forrentning af indestående midler
- Derudover er der en række mindre indtægtskilder. Det drejer sig om nettoprovenu i forbindelse med likvidation af en afdeling eller afståelse af en del af en afdeling, provenu af visse former for lånoptagelse, likvide midler, der er overført fra boligorganisationens arbejdskapital, visse overskud fra

boligorganisationens og afdelingernes drift, og friværdi mv. af boligorganisationens ejendom.

Dispositionsfonden opgøres i en fri og en bunden del. Den bundne del udgør "egen trækningsret" i Landsbyggefonden. Det vil sige, at boligorganisationen har en bunden opsparing i Landsbyggefonden, som efter ansøgning kan frigives til renoverings- og forbedringsarbejder.

Arbejdskapital:

Almene boligorganisationer, herunder administrationsorganisationer, kan opbygge en arbejdskapital af overskud fra organisationens drift og særlige bidrag fra afdelinger og administrerede organisationer.

Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning til håndtering af udlæg, opstart af projekter, imødegåelse af tab, tilskud til afdelingerne mv.

Der er ikke fastsat særlige regler for arbejdskapitalens anvendelse.

Arbejdskapitalen opbygges ved overførsel af overskud fra boligorganisationens drift, som ikke går til dækning af tidligere års underskud. Et sådant overskud opstår overvejende som følge af nettorenteindtægter i forbindelse med boligorganisationens kapitalforvaltning.
Hertil kommer evt. overskud i forbindelse med opkrævning af administrationsbidrag eller byggesagshonorar.

Anvendelsesområdet for arbejdskapitalen er regnskabsmæssigt delt op i dækning af boligorganisationens underskud, overførsel til dispositionsfonden samt diverse tilskud, herunder især overførsler til boligorganisationens afdelinger. Der er ikke fastsat mere præciserende regler for arbejdskapitalens anvendelsesformål, men det er forudsat, at dens midler anvendes inden for almenboliglovens generelle formålsbestemmelser, sideaktivitetsregler mv.

Egenkapitalen:

Egenkapitalen består først og fremmest af arbejdskapital og dispositionsfond, og midlerne stammer overvejende fra lejerindbetalinger og fra boligorganisationernes driftsoverskud.

Kollektiv råderet:

Kollektiv råderet betyder, at boligafdelingen optager et fælles lån til nye køkkener, badeværelser eller andet. De beboere, der så ønsker fx et nyt køkken, får det betalt af det fælles lån og betaler lånet tilbage over huslejen.

Det er afdelingsmødet, der beslutter, om boligafdelingens beboere kan bruge kollektiv råderet.

Rammebeløb:

Der er fastsat et maksimumbeløb/rammebeløb for støttet boligbyggeri. Det er et udtryk for hvad det maksimalt må koste at bygge pr. m2.

Maksimumbeløbet er differentieret på boligtype og geografi, og reguleres én gang årligt pr. 1. januar - første gang var januar 2005. Maksimumbeløbet fastsættes på byggeriets påbegyndelsestidspunkt (tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B).

Ustøttede afdelinger

Ustøttede afdelinger er eksisterende private ejendomme som en almen boligorganisation har erhvervet med henblik på etablering af almene boliger. Grunden til de kaldes ustøttede er, at de ved deres opførelse ikke har fået offentlig støtte.

I henhold til almenboligloven er der ikke hjemmel til, at en almenboligorganisation kan opføre ustøttede lejeboliger

Hvis en almen boligorganisation ønsker at erhverve eksisterende ustøttede ejendomme, så skal det godkendes af kommunen, der skal påse at finansieringen er forsvarlig og realistisk på lang sigt.
En afdeling kan ikke både indeholde ustøttede og støttede boliger, så hvis en almen boligorganisation erhverver eksisterende private ejendomme, så skal der etableres en ny boligafdeling.

En afdeling, der er etableret ved erhvervelse af eksisterende ustøttet byggeri, er i øvrigt omfattet af den almene boliglovgivning på linje med det støttede byggeri,

herunder reglerne om beboerdemokrati, udlejning og anvisning, vedligeholdelse og henlæggelser mv.

Helhedsplan med gruppe 1, 2 og 3 arbejder:

En helhedsplan er en renovering med støtte fra Landsbyggefondens renoverings-støtteordning.

Landsbyggefonden giver blandt andet ydelsesstøtte, dvs. støtte til betaling af de lån, der skal optages for at betale for helhedsplanen. Støttede og ustøttede arbejder i Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning er et begreb, som handler om prisen for de lån, der skal optages for at gennemføre en helhedsplan.

De støttede arbejder kaldes også **gruppe 1**, mens de ustøttede arbejder kaldes **gruppe 2**. Renoveringsstøtteordningen kan kun give støtte til det ekstraordinære dvs. de arbejder, der er ud over almindelig drift, vedligehold og aldersbetinget nedslidning. **Ustøttede arbejder gruppe 3** er de arbejder, som afdelingen og boligorganisationen har besluttet at udføre samtidig med helhedsplanen, og som ikke kan opnå støtte fra renoveringsstøtteordningen. Det kan fx være almindelige vedligeholdelsesarbejder eller forbedringer, fx nye køkkener. Disse arbejder finansieres som udgangspunkt af henlæggelser, trækningsret og evt. suppleret med ustøttede lån.

Kapitaltilførsel:

Kapitaltilførsel er en mulighed, hvis Landsbyggefonden vurderer, at huslejestigninger bliver for dyre og boligerne dermed ikke kan lejes ud.

Dermed kan der etableres en såkaldt husleje eller driftsstøtteordning. Ordningen kan kun lade sig gøre, hvis der som en del af finansieringen oprettes en såkaldt kapitaltilførselssag. Den kaldes ind imellem en femtedelsordning, fordi den består af fem bidrag: 1 femtedel fra Kreditforeningen (lån) 1 femtedel fra Kommunen (lån) 1 femtedel fra Landsbyggefonden (lån) 1 femtedel fra Landsbyggefonden (tilskud) 1 femtedel fra Boligorganisationen (tilskud)