



RETNINGSLINJER FOR TILDELING AF STØTTE TIL BYGNINGSFORBEDRING FRA EN SÆRLIG PULJE TIL GEDSER-OMRÅDEFORNYELSE SOMRÅDET

Retningslinjerne er godkendt på Teknik og Miljøudvalget 16. marts 2010

Støtteområde:

Støtteområde er det geografiske område, der indgår i programmet "Gedser – Mennesker og Natur i bevægelse".

Udlejningsejendomme

Man komme i betragtning, når følgende forhold er gældende:

Privat udlejningsejendom til boliger:

- mangler installationer i boligen i form af tidssvarende opvarmning, wc, bad,
- er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt,
- har fået udarbejdet en energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Der kan ikke ydes tilskud til almene boliger

Der kan ydes støtte til:

- Afhjælpning af kondemnable forhold – herunder etablering af tidssvarende opvarmning, WC og bad i boligen
- Forbedringsarbejder der vedrører klimaskærmen – herunder tag, ydermure, fundamenter, vinduer, døre, porte, kviste, altaner, udestuer og indgangspartier som er en del af huset.
- Energiforbedrende foranstaltninger, der er foreslået i en energimærkningsrapport, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
- Støtten kan omfatte teknisk rådgivning, administrationsudgifter bl.a. udgift byggelånsrenter og revisor m.v.
- Kommunen kan på baggrund af en særskilt ansøgning herom og med baggrund i et lånetilbud fra et kreditinstitut meddele kommunegaranti til forbedringslånet. Der gives normalt ikke kommunegaranti over 40% af forbedringslånet hovedstol.

Krav der skal være opfyldt:

- Istandsættelsen skal sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele.

- Tilsagn til støtten kan kun meddeles, såfremt installationsmangler (tidsvarende opvarmning), kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler er afhjulpet eller afhjælpes i forbindelse med gennemførelsen af beslutningen.
- Projekter, der andrager en støtteberettigede ombygningsudgift på 600.000 kr. ekskl. moms vil skulle være omfattet af Byggeskadefonden. Kommunen betaler det lovpligtige bidrag til Byggeskadefonden. Bidraget udgør 1½% af den samlede støtteberettigede ombygningsudgift.

Kriterier

1. prioritet: Indsats til udbedring i brand- og sundhedsfarlige boliger (kondemnabile forhold)
2. prioritet: Boliger med utidssvarende opvarmning, manglende WC og bad i boligen.
3. prioritet: Istandsættelse af klimaskærm herunder tag, fag, vinduer og døre m.v.
4. prioritet: Fremme af energibesparelse på baggrund af energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. (Er ofte også en del af punkt. 3)

Det er en betingelse, at arbejder, hvortil der søges om støtte, IKKE er igangsat, før endeligt tilsagn skriftligt er meddelt ejer.

Hvordan ansøges?

- Ansøgningsskema anvendes.

Ansøgning **skal** vedlægges:

- Projektbeskrivelse med foto
- Budget med beregning af huslejestigninger – med baggrund i forbedringsarbejderne (forbedringsdelen)
- Energimærkningsrapport, hvis der søges om støtte til energiforbedrende foranstaltninger
- Tilbudsskema skal være udfyldt og vedlagt ansøgningen, Der skal angives på skemaet, hvilke arbejder der søges om støtte til og overslag skal fremgå af skemaet. Der kan vedlægges bilag med tilbud, overslag fra håndværkere. Det skal klart fremgå, hvad der er vedligeholdelse og hvad der er forbedringer.
- Er der behov for genhusning under byggeperioden skal dette oplyses
- BBR meddelelse
- Økonomioversigt (skema ved ansøgningen). Der skal vedlægges det seneste årsregnskab og oplyses om indestående på udvendig vedligeholdelseskonti
- Søger der om kommunegaranti til forbedringslånet skal medsendes et lånetilbud fra et kreditinstitut.

Ansøgningsskema og bilagsmateriale kan hentes på kommunens hjemmeside. Desværre kan skemaerne ikke udfyldes direkte over hjemmesiden. Adressen er:

<http://www.guldborgsund.dk/Borger/Bolig%20og%20byggeri/Byfornyelse.aspx>

Ansøgningen med bilag indsendes til Guldborgsund Kommune, Infrastruktur og Velfærd, Planlægning og Byfornyelse, Rådhuset, Parkvej 37, 4800 Nykøbing F. eller på mail infrastruktur-velfaerd@guldborgsund.dk

Når Teknik og Miljøudvalget har taget stilling til ansøgningen og besluttet hvilke arbejder, der kan meddeles støtte og støttebeløbets størrelse, og hvilke krav udvalget stiller til gennemførelsen, skal du/I fremsende følgende:

1. Endeligt detaljeret projektbeskrivelse
2. Der skal indhentes mindst 2 tilbud (underhåndsbud) fra momsregistrerede håndværksfirmaer, som indsendes til kommunen. Kommunen kan godkende, at arbejderne udføres af bygherres eget momsregistreret byggefirma (arbejde i eget regi)
3. Aktuell vurdering af salgsværdien før og efter projektets gennemførelse
4. Der skal indsendes særskilt byggeansøgning til kommunens byggemyndighed.

Beslutningsprocedure:

Kommunen kan stille arkitektoniske krav, som forsøges aftalt inden tilbud indhentes. Du/I skal være opmærksomme på, at kravene vil tage udgangspunkt i husets oprindeligt udtryk og de oprindelige anvendte bygningsmateriale.

Kommunen kan desuden stille miljømæssige krav til udførelsen, herunder omkring genbrug af bygningsmaterialer, bortskaffelse af gamle bygningsmaterialer og krav til nye bygningsmaterialer.

Kommunen kan kræve, at der skal tilknyttes en byggeteknisk rådgiver til projektets gennemførelse. Udgiften til rådgiveren indgår i de støtteberettigede udgifter.

Kommunen fastsætter frist for aflevering/færdiggørelse og frist for aflæggelse af byggeregnskab.

Kommunen kan kræve, at byggeregnskabet skal være attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor i så fald afsættes beløb hertil på byggebudget. Hvis ikke der ligger revisorpåtegning skal regnskabet vedlægges specificerede fakturaer for de samlede udgifter (byggearbejder m.v.).

Udbetaling finder sted, når byggearbejderne er gennemført og godkendt, regnskabet godkendt og deklaration er underskrevet af ejer.

Ansøger kan få en drøftelse med en byplanarkitekt inden fremsendelse af ansøgning.

Hvordan ydes støtten:

- Støtte ydes som kontanttilskud, som er en andel af de udgifter, der kan henføres til vedligeholdelse (tabsdel).
- Tilskuddets størrelse fastsættes af kommunen og vil normal kunne udgøre mellem 70-80% af de ombygningsudgifter, der kan henføres vedligeholdelsesdelen.
- Til forbedringsdelen ydes tilskud i form af huslejetilskud, (indfasningsstøtte), til den del af huslejen, der efter ombygningen overstiger 157 kr. pr. m². Huslejetilskuddet vil det 1. år udgøre 2/3 og aftrappes over 10 år.
- Der tinglyses en deklaration på ejendommen vedrørende vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af tilskuddet/støtten, såfremt ejendommen ændrer status f.eks. fra bolig til erhverv eller såfremt ejendommen sælges inden for fastsat årrække til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede handelsværdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum og eventuel prisstigning vedrørende andre forbedringsarbejder gennemført efter byfornyelsesarbejderne. Deklarationen træder ikke i kraft ved afhændelse/salg til medejer, ægtefælle eller livsarving, men vil i så fald fortsat være gældende indenfor fastsatte årrække den fastsatte årrække.

Deklarationen vil være gældende som følgende:

5 år for støtteberettigede ombygningsudgift 0- 50.999 kr.

10 år for støtteberettigede ombygningsudgift 51.000 – 150.000 kr.

15 år for støtteberettigede ombygningsudgift større end 150.000 kr.

Velfærdministeriets vejledning ligger på Kommunens hjemmeside:

<http://www.guldborgsund.dk/Borger/Bolig%20og%20byggeri/Byfornyelse.aspx>

Du/I kan også få oplysninger ved henvendelse til Marianne Reinhardt, Infrastruktur og Velfærd tlf. 54 73 20 91 eller ved at skrive til E-mail mre@guldborgsund.dk .

Planlægning og Byfornyelse den 1. marts 2010