

# BERETNING 2014



LANDSBYGGEFONDEN

# BERETNING 2014

## LANDSBYGGEFONDENS BESTYRELSE

### Valgt af Boligselskabernes Landsforening

Christian Høgsbro, København, formand  
Birte Flæng Møller, København, næstformand  
Bo Jørgensen, Roskilde  
Ulla Holm, Skive  
Erling Nielsen, Odense

### Valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark

Dorthe Larsen, Brøndby  
Jesper Larsen, København

### Valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner i fællesskab

Simon Kjær Hansen, København

### Valgt af kommunernes Landsforening

Eske Groes, København

## DIREKTION

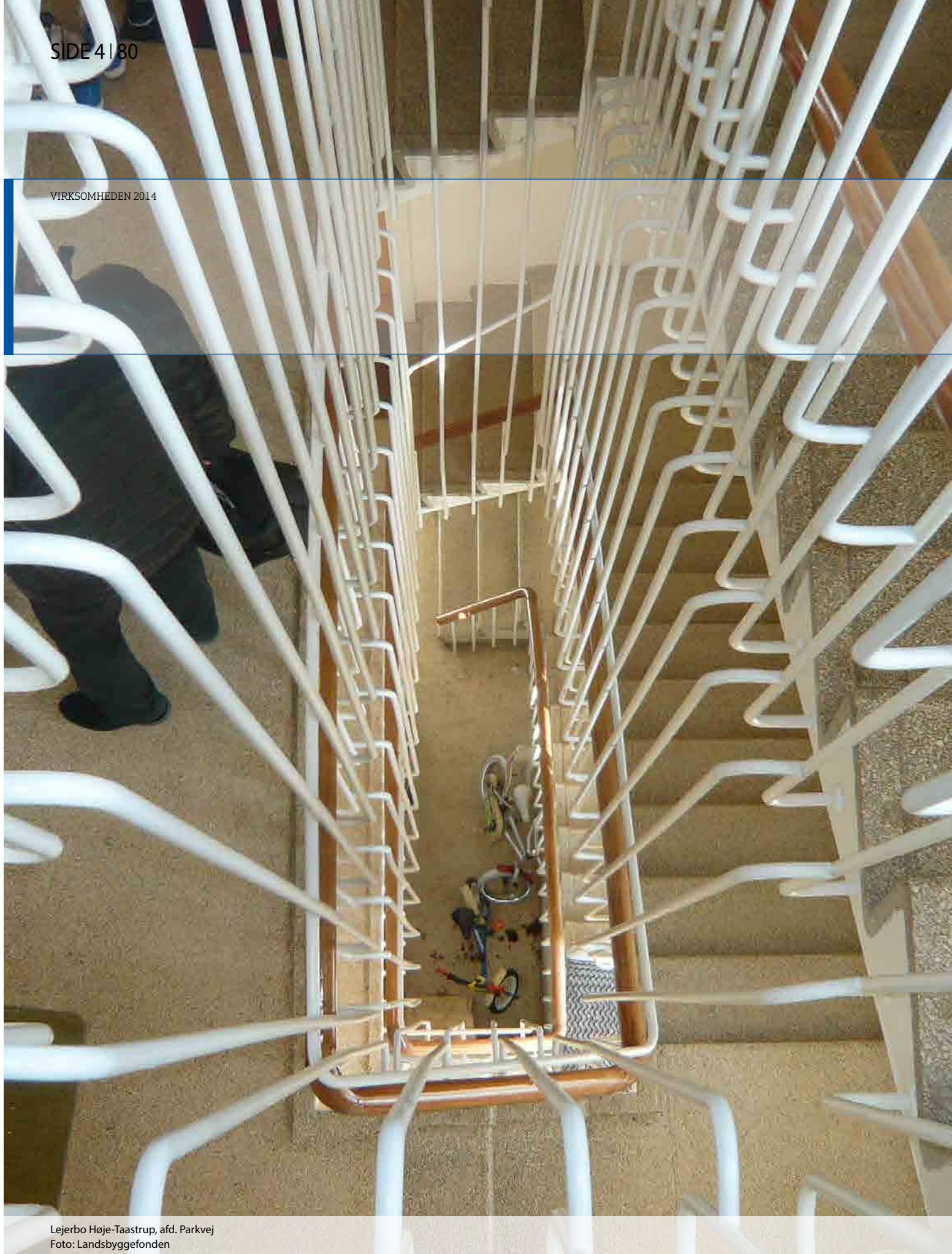
Bent Madsen, adm. direktør  
Birger R. Kristensen, sekretariatschef

## REVISION

Deloitte. Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

*Landsbyggefonden har til formål at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem forskellige tilskuds- og låneordninger. Fonden er en hjørnesteen i en dansk selvfinansieringsmodel – hvor den almene sektor gennem pligtmæssige bidrag og indbetalinger er med til at styrke boliglivet og sektorens konkurrenceevne gennem forskellige støtteordninger for renoveringen af og økonomien i landets boligafdelinger. Desuden forestår fonden analyser af udviklingen i den almene boligsektor samt driver platforme for formidling af de almene lejeboliger og for styringsdialogen mellem landets boligorganisationer og tilsynskommunerne.*

	<b>Side</b>
VIRKSOMHEDEN 2014	5
NYBYGGERI	10
PLIGTMÆSSIGE BIDRAG	13
NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN	15
TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.	19
BOLIGPORTAL/HUSLEJEREGISTRET	22
RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN	26
SÆRLIG DRIFTSSTØTTE	36
UDLEJNINGSTATISTIK	49
ALMEN ANALYSE	52
ADMINISTRATION MV.	57
BILAGSOVERSIGT	61
TABELOVERSIGT	80



Lejerbo Høje-Taastrup, afd. Parkvej  
Foto: Landsbyggefonden

## VIRKSOMHEDEN 2014

### ADMINISTRATION

#### **Boligportal udvidet med huslejeregister mv.**

Udviklingen af den lovpligtige boligportal, "[Danmarkbolig.dk](http://Danmarkbolig.dk)", er blevet fortsat i 2014 og den nye version vil blive støttet af en større informationskampagne i 2015. "[Danmarkbolig.dk](http://Danmarkbolig.dk)" fornyes, således at der gives de lejesøgende de bedst mulige vilkår. Der etableres nye søgemuligheder og markeringer af de lokale opskrivningssamarbejder/boligorganisationer.

Huslejeregistret under boligportalen er i anvendelse. Huslejeoplysninger vedrørende alle almene boliglejemaal videregives til Udbetaling Danmark, som har overtaget administrationen af den individuelle boligstøtte fra kommunerne. I årets løb har der været arbejdet intensivt med at sikre transmissionen af data mellem systemerne i den almene sektor, boligportalen og Udbetaling Danmark. Udbetaling Danmark anvender huslejeregistret til boligstøtteadministrationen.

#### **Alment nybyggeri og landsdispositionsfondens**

Grundkapital-andelen i alment nybyggeri er i perioden 1. juli 2012 til 31. december 2016, nedsat fra 14 til 10 pct. Folketinget har i 2010 fastlagt Landsbyggefondens overtagelse af en andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri. Landsdispositionsfondens bidrager i hvert af tilsagns årene 2011-2014 til ydelsesstøtten med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med nybyggeritilsagn, herunder tilsagn efter § 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger. I boligloven 2014 er bestemmelsen videreført i årene 2015 – 2018.

Landsdispositionsfondens fremskaffer midlerne til refusionen og denne særlige regnskabskontos øvrige opgaver fra de nye indbetalinger/udamortiserede finansieringsydelse i en overgangsperiode finansieret ved statslån til fonden. Herudover overføres 40 % af de pligtmæssige bidrag til landsdispositionsfondens. De nye indbetalinger medfører ikke lejeforhøjelse, mens de pligtmæssige bidrag til landsdispositionsfondens successivt siden 1968 samlet har medført en begrænset lejeforhøjelse.

#### **Rentesikringsadministration**

Efter lovændring pr. 1. januar 2013 har Statens Administration

og Landsbyggefonden indgået aftale om fondens overtagelse af rentesikringsberegning ved tolagsbelåning, hvor mindst 1 lån er færdigbetalt. I forbindelse med den beskrevne indbetalingsadministration vil fonden for staten – efter en overgangsperiode - udbetale rentesikring eller opkræve "negativ" rentesikring.

### ALMEN ANALYSE

#### **Regnskabsdatabase, analyser og benchmarking**

Regnskabsindberetningerne er grundlaget for fondens analysevirksomhed. Hensigten med analysevirksomheden er bl.a. at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision, hjælp til budgetlægning med sammenligninger og benchmarking samt til styringsdialogen i den almene boligsektor. Fonden har i 2014 bl.a. udgivet en husleje- og udgiftsstatistik, en statistik om beboerne i den almene boligsektor, temastatistikker om hhv. domme og fraflytninger i den almene boligsektor og endvidere igangsat en række analyser og temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2015. Fonden har i 2014 lanceret et nyt forbedret webbaseret regnskabsindberetningssystem. Herudover har fonden arbejdet på videreudvikling af nyt nøgletalskatalog og tvillingeværktøj til brug for nøgletalsopslag og benchmarking i den almene boligsektor. De to IT-værktøjer forventes lanceret i starten af 2015.

#### **Forskeradgang Danmarks Statistik**

Fonden fik i 2012 forskeradgang hos Danmarks Statistik og anvender data herfra i arbejdet med analyser, statistikker og temaundersøgelser. I 2014 har fonden bl.a. arbejdet med opbygning af statistikker om beboersammensætningen i den almene boligsektor samt med udviklingen af et monitorerings-system og beboerindeks baseret bl.a. på en række indikatorer fra primært befolknings- og arbejdsmarkedsstatistikken.

#### **Almen styringsdialog**

Fonden varetager driftsansvaret for den digitale platform, [Almenstyringsdialog.dk](http://Almenstyringsdialog.dk), til brug for styringsdialogen mellem de almene boligorganisationer og kommunerne. I 2014 har fonden i samarbejde med ministeriet fortsat indarbejdet en række tilpasninger, ændringer og nye funktioner i platformen.

## SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

### Renoveringsstøtteordningen

Renoveringsstøtteordningen anvendes på ekstraordinære arbejder i forbindelse med helhedsplaner i de udsatte boligområder og fremtidssikringen af det almene byggeri. Renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri ses ud fra en udlejningsmæssig synsvinkel og fonden har mulighed for at støtte opretning og forbedring af alment byggeri, forudsat at der er tale om ekstraordinære foranstaltninger og ikke almindelige vedligeholdelses- og henlæggelsesopgaver. Ordningen er fortsat trangsbestemt og efter en løbende ansøgningsregistrering.

På baggrund af erfaringstal fra gennemførte renoveringer er der i 2014 foretaget den 3. opdatering af sektorens renoveringsbehov ved beregninger baseret på BBR-registret. Efter justeringer af de forudsatte investeringer ender det samlede investeringsomfang nu på 169 mia. kr. over en 20 års periode, svarende til cirka 8½ mia. kr. pr. år eller ca. 17.700 kr. pr. bolig pr. år, hvilket er på linje med renoveringsudgifterne i private ejerboliger.

### Støtterammer og ansøgningsmasse

Ved boligaftaler i 2010 - 2013 blev der gennemført ekstra støtterammer for i alt 13,1 mia. kr. samt en fremrykning af tilsagnsmulighederne for 5,5 mia. kr. Der er i 2014 meddelt tilsagn for ca. 2 mia. kr. svarende til årets lovbestemte ramme. I årene 2011 - 2014 dermed i alt givet skema A-støttetilsagn for ca. 25,5 mia. kr. svarende til periodens maksimumsramme.

Ved udgangen af 2014 skønnes ansøgningsmassen at omfatte støtteberettigede arbejder for ca. 22 mia. kr. I årene 2014-2020 er efter boligaftalen 2014 der i alt ca. 18 mia. kr. til rådighed efter Almenboliglovens § 91.

### Arbejdernes karakter

Det er ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder mv., men fonden koncentrerer sig om klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed, tryghed m.m. til de aktuelle bygningsreglementskrav – ekstraordinære investeringer, som en boligafdeling normalt ikke selv fuldt ud at kan finansiere.

Fonden støtter ikke almindelige vedligeholdelses-/henlæggelsesarbejder, som afdelingerne efter reglerne selv skal forestå.

Mindst 1/3 af de støttede investeringer skønnes at indeholde energibesparende foranstaltninger i forbindelse med klimaskærmarbejder (tag, facade, vinduer mv.), vvs-arbejder m.m. Den stadige stramning af energikravene i bygningsreglementet vil fortsat forøge den samlede andel af energibesparelser i de større projekter. Boligaftalen 2014 vil endvidere fremover muliggøre støtte til supplerende innovative energibesparelser i projekter ud over bygningsreglementets krav.

### Tomgang og tilpasning

Udlejningsvanskelighederne har i 2014 været i aftagende. 3.523 boliger var i tomgang pr. 1. januar 2013, 3.309 pr. 1. januar 2014 og 2.685 pr. 1. januar 2015. Heraf er 1.948 tomme boliger beliggende i 38 regionalt vanskeligt stillede kommuner mod 2.306 og 2.376 pr. 1. januar henholdsvis 2013 og 2014. Den økonomiske og demografiske udvikling skaber i disse år behov for et større antal driftsstøttesager. På grundlag af analyser af den lokale bolig efterspørgsel forsøger fonden sammen med de berørte boligorganisationer og kommuner at tilpasse disse boligafdelinger til efterspørgslen. Det kan f.eks. være ved etablering af tilgængelighed, ombygninger, herunder til særlige grupper, omdannelse af boligarealer til erhverv mv. Hvis der ikke længere er boligbehov i et område, søges problemramte almene boliger afhændet/nedrevet.

### Boligsocial indsats, infrastruktur og nedrivning

I 2011-14 er der etableret løbende ansøgning også vedrørende de boligsociale aktivitetsmidler og huslejstøtte-midlerne. Beslutning om prækvalifikation tages på grundlag af en vurdering.

Et element i vurderingen baserer sig på fondens beregningsmodel over de statistiske nøgletal for boligområder, en vurdering af budgetforslaget sammenholdt med fondens samlede støttemuligheder. Et andet element udgøres af en vurdering af det indsendte materiale med særlig henblik på de påtænkte indsatser set i relation til afdelingens/områdets problemstillinger og muligheder, herunder ikke mindst de organisatoriske forhold, der ligger til grund for gennemførelsen af den påtænkte indsats.





Boligforeningen 3B, afd. Lønstrupgård  
Foto: Landsbygefonden



Der er endvidere afsat infrastrukturmidler i de særligt udsatte boligområder, tilskudsramme 150 mio. kr. pr. år 2011 – 16 og 500 mio. kr. til fondens andele vedrørende kapitaltilførsel mv. i forbindelse med nedrivninger i udsatte boligområder. Boligaf-talen 2014 har fornyet støtterammerne for disse indsatsområ-der i 2015 - 2018.

Evaluering, vidensopsamling og erfararbejde/læringsnetværk Lærings- og udviklingsnetværket i foreningen "AlmenNet" samt evalueringen og erfa-arbejdet i "Boligsocialnet" er fortsat med fondens støtte i 2014. Udvidet rapportering

af målopfyldelsen i de boligsociale projekter har været i fokus lokalt og centralt, ligesom "Center for Boligsocial Udvikling" med ministeriets og fondens støtte gennemfører vidensopsamling, ud-vikling af effektmålingsmetoder, rådgivning og processtøtte. Den centrale støtte til de mange udfordringer i lokalområderne skal videreudvikles i den nye boligaftaleperiode 2015 - 2018. Arbejdet med opnåelsen af de opstillede mål og fokuseringen af indsatsen sker på områder, hvor der er erfaring for nytteværdi.

Danmarks almene boligsektor rummer mange bevaringsvær-dige bebyggelser. Kulturstyrelsen og Landsbyggefonden er derfor gået sammen om at kortlægge den almene boligsek-tors miljømæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. De væsentligste byggerier kan dermed sikres gennem statslig bygningsfredning og derudover indkredses en række bygge-rier, der har væsentlige værdier, der skal sikres eksempelvis ved at udarbejde bevaringsstrategier for bebyggelserne.

#### Kommunikations- og informationsindsats

Landsbyggefonden har i 2014 påbegyndt en fornyelse af fon-dens kommunikations- og informationsindsats. Efter EU-ud-bud af projektet er arbejdet igangsat. Brugerpanel har været hørt og fondens hjemmeside er omlagt i december 2014. Bl.a. webfilm og et digitalt magasin skal give nemmere tilgæn-gelige informationer om støttede projekter mv. Indsatsen fortsættes i de kommende år.

**Tabel 1. Landsbyggefonden 2014**  
Pengestrøm

	2013	2014
	mio. kr.	mio. kr.
Udbetalinger		
Trækningsretstilskud	298	354
Ydelsesstøtte renovering	347	420
Kapitaltilførsel, huslejestøtte mv.	1.180	1.239
Refusion stat nybyggeri	529	812
Udlån nybyggeri	307	319
	<b>2.661</b>	<b>3.114</b>
Indbetalinger		
Pligtmæssige bidrag	852	855
Udamortiserede ydelser mv.	1.509	1.790
Forskelsleje, renter mv.	47	57
finansieringsindskud nybyggeri	307	319
	<b>2.715</b>	<b>3.021</b>

Note. Manko finansieres ved statslån mv.

## NYBYGGERI

**Tabel 2. Støttet nybyggeri 2009–2014, almene boligorganisationer, selvejende ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og regioner. Fripøleboliger 2009-2014**

Almene boligorganisationer: Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2009–2014							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009-2014
Familieboliger	1309	7161	155	778	1183	977	11563
Ungdomsboliger	521	3549	14	529	1461	1223	7297
Ældreboliger	1063	1932	0	240	308	343	3886
<b>I alt</b>	<b>2893</b>	<b>12642</b>	<b>169</b>	<b>1547</b>	<b>2952</b>	<b>2543</b>	<b>22746</b>
Selvejende almene ungdomsbolig/ældreboliginstitutioner, kommuner og regioner: Antal almene ungdomsboliger/ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2009–2014							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009-2014
Ungdomsboliger	0	209	0	42	62	0	313
Ældreboliger	1494	3530	43	399	510	267	6243
<b>I alt</b>	<b>1494</b>	<b>3739</b>	<b>43</b>	<b>441</b>	<b>572</b>	<b>267</b>	<b>6556</b>
Fripøleboliger: Antal fripøleboliger fordelt på tilsagnsår 2009–2014							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009-2014
Fripøleboliger med offentlig støtte	181	94	120	<sup>1)</sup> 140	170	94	799
Fripøleboliger uden offentlig støtte	51	4	64	88	<sup>2)</sup> 49	18	274
<b>I alt</b>	<b>232</b>	<b>98</b>	<b>184</b>	<b>228</b>	<b>219</b>	<b>112</b>	<b>1073</b>

<sup>1)</sup> 84 fripøleboliger overført fra 2013

<sup>2)</sup> 37 fripøleboliger annulleret i 2014

## LÅN TIL NYBYGGERI MV.

### Grundkapital

Landsbyggefonden forestår grundkapitallån til offentligt støttet byggeri med almene boligorganisationer som bygherrer.

Fra 1. januar 1999 er fondens forvaltningsområde blevet udvidet med selvejende institutioner med almene ældreboliger.

Fra 1. juli 2005 er også selvejende almene ungdomsboliginstitutioner en del af fondens forvaltningsområde. Fondens virksomhed omfatter fra 1. februar 2007 tillige de såkaldte fripøleboliger.

Antallet af almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger med tilsagn i 2012 er steget i forhold til tilsagnsgivningen i 2011. Grundkapitallånet på 14 % af anskaffelsessummen er fra 1. juli 2012 – 31. december 2016 nedsat til 10 %.



AKB København, afd. Ny Ellebjerg  
Foto: Jørgen Jørgensen

### Låneafvikling

Hjemstedskommunerne har lånt Landsbyggefondens midler svarende til hele eller dele af grundkapitallånet til byggeriet. Normalt er lånene afdragsfrie i 50 år, men tilbagebetaling kan ske, når ejendommens økonomi efter fondens skøn tillader det, herunder når ejendommens økonomi kan forbedres ved omprioritering eller ændrede forhold for byggeriet, f.eks. en stigning i det almindelige lejeniveau, taler derfor. Der har været rejst sager om ekstraordinær tilbagebetaling af grundkapitallån, men bl.a. under indtryk af afdelingernes økonomi, herunder svækkelsen i de almene boligers konkurrenceevne, har fonden ikke kunnet tiltræde lejeforhøjelser til dækning af afvikling før tid. Ved tabsgivende afhændelse af en afdeling med grundkapitallån afskrives - hvis nødvendigt - det konkrete kommunale og eventuelt andet grundkapitalindskud samt landsdispositionsfondens kapitaliserede indbetalingstilgodehavende.

### Refusion ydelsesstøtte

Landsdispositionsfondens refusion for nybyggeritilsagn meddelt i 2012 er beregnet endeligt pr. den 1. oktober 2014. Refusionsbeløbet fastlægges som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten i de enkelte år på grundlag af de godkendte anskaffelsessummer forud for påbegyndelsestidspunktet. Staten betaler først sin andel ud fra en kapitaliseret nutidsberegning, fonden betaler sin andel i den sidste ende. Landsdispositionsfondens fremskaffer midlerne fra de nye indbetalinger i en overgangsperiode finansieret ved statslån til fonden.

## REFUSION AF STATENS UDGIFTER TIL ALMENT NYBYGGERI

### Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002 og frem.

Landsbyggefondens skal ifølge "Lov om almene boliger" § 92a refundere en andel af statens udgifter til ydelsesstøtte vedrørende nybyggeri. Fondens refunderer ydelsesstøtte til både almene boliger og friplejeboliger.

### Nybyggeri-statistik

Der henvises til nybyggeri-statistik optaget som bilag til beretningen.

Tabel 3. Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002-2014

Tilsagnsår	Nutidsværdi	
2002	3.174 mio. kr.	Beregnet
2003	1.458 mio. kr.	Beregnet
2004	1.099 mio. kr.	Beregnet
2005	1.009 mio. kr.	Beregnet
2006	1.426 mio. kr.	Beregnet
2007	11 mio. kr.	Beregnet
2008	222 mio. kr.	Beregnet
2009	483 mio. kr.	Beregnet
2010	1.406 mio. kr.	Beregnet
2011	22 mio. kr.	Beregnet
2012	107 mio. kr.	Beregnet
2013	194 mio. kr.	Fra Finanslov 2015
2014	301 mio. kr.	Fra Finanslov 2015
I alt	10.912 mio. kr.	



Himmerland Boligforening, afd. Henius House  
Foto: Himmerland Boligforening

## PLIGTMÆSSIGE BIDRAG

Tabel 4. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag i mio. kr. for perioden 2009-2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	i alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	759	754	754	775	784	787	4.613
I alt	827	822	822	843	852	855	5.021

### VURDERINGSBIDRAG

#### A-indskud

De oprindelige pligtmæssige bidrag efter vurdering (A-indskud) er i henhold til §79 i lov om almene boliger mv. opkrævet med 68 mio. kr.

### AREALBIDRAG

#### G-indskud

I henhold til §80 i almenboligloven er arealbidrag (G-indskud) opkrævet med 60,60 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 27,10 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 indtil 1. januar 1970.

#### Fritagelser

Bidrag for afdelinger, som opfylder betingelserne i lovens §80, stk. 4, og som fonden derfor har bevilget fritagelse for forhøjet bidrag, vil fortsat være 12,30 kr. pr. m<sup>2</sup>.

G-indskud har herefter i alt andraget ca. 787 mio. kr.

### PLIGTMÆSSIGE BIDRAG I ALT

#### 2014

De samlede pligtmæssige bidrag i 2014 har andraget ca. 855 mio. kr., hvoraf ca. 513 mio. kr. (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 342 mio. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

#### 2015

For 2015 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 862 mio. kr., hvoraf ca. 517 mio. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 345 mio. kr. (40 %) overføres til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN



# INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN

(UDAMORTISEREDE LÅN)

## NYT REGULATIV I 2013

Landsbyggefonden vedtog i 2013 i medfør af lov om almene boliger et nyt regulativ om indbetalinger til landsdispositions-fonden og nybyggerifonden fra almene boligafdelinger, selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale, tidligere amtskommunale ældreboliger og friplejeboliger der har modtaget offentlig støtte.

Regulativet omhandler indberetning, registrering og administration af lån og indbetalinger til landsdispositions-fonden og nybyggerifonden. Regulativet trådte i kraft den 1. oktober 2013.

Regulativ indeholder bl.a. følgende ændringer

- Alle lån i alle afdelinger skal indberettes
- Landsbyggefondens lånregister skal omfatte alle lån
- Byggerier med tilsagn efter 31. december 1998 omfattes
- Opkrævning af negativ ydelsesstøtte på renoveringslån
- Opkrævning til nybyggerifonden, herunder negativ ydelsesstøtte
- Selvejende almene ungdomsboliger og friplejeboliger omfattes
- Landsbyggefonden overtager administration af lån med rentesikring

Desuden er der mindre ændringer af mere redaktionel karakter.

Ændringen betyder bl.a. at alle lån i alle afdelinger er indberetningspligtige fra indberetningen i 2014.

Indberetningen skal fortsat foretages inden 15. juni hvert år.

## LOVGIVNING

### Indbetalingsgrundlag landsdispositions-fonden

Grundlaget for indbetalingerne fremkommer, når et lån vedrørende den oprindelige finansiering er tilbagebetalt (udamortiseret). Herefter skal boligafdelingerne indbetale likvide midler svarende til de tidligere låneydelser til boligorganisationens dispo-sitionsfond, idet huslejen på dette punkt opkræves uændret.

Tabel 5. Faktiske nye indbetalinger 2000–2014 og prognose for de nye indbetalinger 2015–2030 (mio. kr.)

2000	28
2001	37
2002	43
2003	58
2004	92
2005	133
2006	177
2007	229
2008	343
2009	524
2010	874
2011	1.190
2012	1.345
2013	1.509
2014	1.790
2015	2.211
2016	2.482
2017	2.620
2018	2.755
2019	2.862
2020	2.956
2021	3.051
2022	3.095
2023	3.123
2024	3.142
2025	3.248
2026	3.323
2027	3.360
2028	3.378
2029	3.397
2030	3.417

Anm.: Forudsætninger 2014–30: 1,8% inflation, 5% rente.



Viva-Bolig, afd. Sjællandsgade  
Foto: Landsbyggefonden

Bebyggelser med tilsagn om støtte inden 1. januar 1999 har siden 1. januar 2000 været forpligtet til at indbetale 1/2 af disse midler til Landsbyggefonden (landsdispositionsfondens). Fra 1. januar 2008 er denne forpligtelse øget til 2/3. Forpligtelsen omfatter alle betalinger på udamortiserede lån (vedrørende den oprindelige finansiering) efter 1. januar 2000, uanset om lånene er udamortiserede før år 2000.

Byggerier med tilsagn efter 31. december 1998 er finansieret efter andre regler. For disse byggerier foretages en 3-deling af beboerbetalinger, således at der skal indbetales 1/3 af de likvide midler til landsdispositionsfondens og 1/3 nybyggerifondens.

Antallet af lån, der udamortiseres, og dermed de forventede indbetalinger stiger betydeligt i de kommende år.

Til landsdispositionsfondens indbetales i øvrigt de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på renoveringslån, jf. lov om almene boliger mv. § 91. De likvide midler fremkommer som forskellen mellem beboerbetalingerne fastsat i tilsagnet og den faktiske ydelse på det optagne lån (negativ ydelsesstøtte).

#### **Indbetalingsgrundlaget Nybyggerifonden**

Udover indbetaling af 1/3 af likvide midler fra byggerier med tilsagn efter 31. december 1998, skal indbetales likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på prioritetslån (negativ ydelsesstøtte).

De likvide midler fremkommer som forskellen mellem beboerbetalingerne og den faktiske ydelse på det optagne lån.

Bestemmelserne finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region, almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution og visse friplejeboliger.

Beløbene beregnes og indberettes til BOSSINF af realkreditinstitutterne. Landsbyggefonden forestår opkrævningen.

Nybyggerifonden er i 2014 tilført ca. 31 mio. Tilgangen vil variere i takt med renten og er dermed vanskelig at skønne fremadrettet.



## INDBERETNING

### Selvangivelse

En gang årligt skal boligorganisationerne indberette data til Landsbyggefonden. Fra 2014 skal alle lån i alle afdelinger indberettes, svarende til små 9.000 afdelinger.

Indberetningspligten gælder tilsvarende for selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale, tidligere amtskommunale ældreboliger og friplejeboliger der har modtaget offentlig støtte.

Indberetningen er web-baseret og Landsbyggefonden stiller kendte data til rådighed for boligorganisationerne.

Boligorganisationen kan efter logon kontrollere oplysningerne og foretage rettelser/tilføjelser. Det er ikke muligt at overføre data direkte fra egne systemer, men det tilstræbes at stille realkreditdata og sidste års indberettede data til rådighed i et system, der ligner "selvangivelsen".

Når boligorganisationen har godkendt indberetningen, logger revisor på, udfører kontrol, og attesterer indberetningen, som herefter er tilgængelig for Landsbyggefonden.

## INDBETALING

### Opkrævninger

Med udgangspunkt i boligorganisationernes indberettede data opkræver Landsbyggefonden hvert kvartal indbetalingerne til landsdispositionsfondens. Beløbet beregnes med udgangspunkt i den bortfaldne låneydelse, udløbstidspunkt samt fradrag af eventuel modtagne rentesikring, ydelsessikring mv.

Pligten til at indbetale til Landsbyggefonden gælder også for almene ældreboliger ejet af en kommune eller en region, samt for almene ældre- og ungdomsboliger ejet af en selvejende institution. Til gengæld er disse også omfattet af Landsbyggefondens dækning i forhold til eventuelle opståede problemer.

Der indbetales ikke til Landsbyggefonden vedrørende selvstændige erhvervs- og institutionsafdelinger samt sideaktivitetsafdelinger. Hele indbetalingen vedrørende de udamortiserede lån tilfalder de lokale dispositionsfonde. Lån vedrørende erhvervsarealer i boligafdelinger er omfattet af indbetalingspligten til Landsbyggefonden.

### Rentesikringsbærende lån

I forbindelse med en ændring af almenboligloven kan Landsbyggefonden overtage administrationen af lån til almene boligafdelinger, hvortil der er ydet rentesikring. Administrationen finder sted, når et eller flere lån i afdelingen er udamortiseret, og omfatter bl.a. udbetaling af rentesikring og opkrævning af negativ støtte. Statens Administration omberegner pt. et antal sager for tidligere år. Når denne omberegning er afsluttet overtager Landsbyggefonden rentesikringsudbetaling og opkrævning med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2013.

### Indbetalingsprognose

Der har været en vis difference mellem skøn og faktiske indbetalinger landsdispositionsfondens/udamortiserede lån. En undersøgelse har særligt peget på 2 forhold, indeklånene og fritagelserne. Det har vist sig, at afdelinger med ibrugtagelse i 1982 og finansieret med IS20 indeklån færdigbetales senere end oprindeligt beregnet. I henhold til 2006-rapporten om de fremtidige indbetalinger udarbejdet af ministeriet og fonden i fællesskab skulle disse afdelinger begynde at bidrage fra primo året, mens de faktiske udamortiseringsterminer i højere grad er ultimo året. I 2006-rapporten var der inflationsmæssige forudsætninger. Samfundets faktiske inflation i den mellemliggende periode har varieret både over og under denne sats.

Med hensyn til driftsstøtte-fritagelserne viser undersøgelserne, at fritagelserne løber længere end forudsat i beregningerne. Konsekvensen af fritagelsernes længere løbetid er en negativ indvirkning på indbetalingerne. Udviklingen i indbetalingerne og de faktiske afvigelser følges i de kommende år. Fra 2014 indberettes alle lån i alle boligafdelinger. Det forventes derfor, at 2006-beregningerne kan suppleres af nye beregninger. Dette som følge af de mere præcise data, der fremkommer efter indberetning af alle lån i alle afdelinger.



Hjørring Boligselskab, afd. Solbakkevej  
Foto: Landsbyggefonden

## NORMALFINANSIERINGSBEREGNING

Hvis en boligafdeling har en lånefinansiering der med hensyn til lånenes løbetid og forrentning mv., afviger væsentligt i forhold til byggeri opført på samme tidspunkt, kan Landsbyggefonden fastsætte en normalfinansiering for bebyggelsen på grundlag af den finansieringsordning, som var gældende for støttet byggeri på opførelsestidspunktet.

Denne bestemmelse kan f.eks. have betydning for boligafdelinger (almene boligorganisationer), der er opført uden offentlig støtte.

## FRITAGELSER

Landsbyggefonden har ingen mulighed for at bevilge fritagelse for den del af dispositionsindbetalingerne, som skal indbetales til landsdispositionsfonden.

Det er muligt for Landsbyggefonden at videreføre en fritagelse for hele indbetalingen til dispositionsfonden, hvis kommunalbestyrelsen har meddelt denne fritagelse før d. 20. oktober 1998. Sådanne fritagelser er f.eks. meddelt i alle landsdispositionsfondssager i perioden 1989-1998.

Efter 1. januar 1999 har Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunalbestyrelsen alene kunne meddele fritagelse for den del af dispositionsfundsindbetalingerne, som ikke skal videreindbetales til landsdispositionsfonden. Fritagelser meddelt 1999-2007 svarende til halvdelen af indbetalingerne, fritagelser meddelt fra 2008 svarende til en tredjedel. Beliggenhedskommunen kan uden Landsbyggefondens medvirken fritage vedrørende selvstændige institutionsafdelinger.

## SÆRLIGE FORHOLD

Ved hel eller delvis afståelse af en afdeling (f.eks. frasalg af erhvervslokaler) overføres et evt. overskud til boligorganisationen efter gældende bestemmelser. Frasalget medfører normalt, at de fremtidige indbetalinger til landsdispositionsfonden reduceres. Fonden beregner derfor en kapitaliseret nutidsværdi af disse indbetalinger i ejendommens restlevetid og anmelder et krav svarende hertil i nettoprovenuet efter afståelsen. Fonden har ingen mulighed for at dispensere for dette krav. Der forventes et stigende antal sager, hovedsageligt som følge af frasalg af institutions- og erhvervsarealer samt videreførelse af erhvervsafdelinger i selvstændige afdelinger.

## TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.

Tabel 6. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2009–2014, mio. kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Tilsvar (bogført saldo), primo	2.237	2.344	2.398	2.527	2.699	2.938
Trækingsret overført	496	493	493	506	511	513
Tilskrevne renter	34	39	48	32	26	0
	2.767	2.876	2.939	3.065	3.236	3.451
Udbetalt tilskud	+423	+478	+412	+366	+298	+355
Tilsvar (bogført saldo), ultimo	2.344	2.398	2.527	2.699	2.938	3.096
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	+903	+859	+831	+912	+1.065	+1.320
Ikke disponeret saldo	1.441	1.539	1.696	1.787	1.873	1.776

Anm.: Det bemærkes, at sidste kvartal af trækingsretsandelen først indbetales i februar måned året efter.

### TRÆKNINGSRET

#### Digitalisering af ansøgningsprocessen

I begyndelsen af 2015 digitaliserer Landsbyggefonden ansøgningsprocessen til trækingsretten. Via en ny selvbetjeningsløsning på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk) bliver det muligt at udfylde ansøgningskemaet og indsende det digitalt efter signering med NemID. Løsningen har integration til Landbyggefondens interne sagssystemer. I en overgangsperiode vil det fortsat være muligt at indsende papirudgaven af ansøgningskemaet.

#### Forudsatte driftsbesparelser – mulighed for forhøjelse af oprindeligt tilskud

I 2013 godkendte Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter et nyt regulativ om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder mv. Regulativet har gjort det muligt for boligorganisationerne at ansøge om en forhøjelse af oprindeligt tilskud efter fondens nærmere bestemmelser, hvis de forudsatte driftsbesparelser ikke opnås. Beregningerne skal være foretaget efter total-økonomiske principper. Ansøgning skal ske inden 5 år efter færdiggørelse af de tilskudsberettigede arbejder.

#### Andel af pligtmæssige bidrag

Af de pligtmæssige bidrag overføres en andel til særlige konti med fortrinsrettigheder for de enkelte boligorganisationer.

Det betyder, at de enkelte boligorganisationer i princippet indbetaler en andel til egen konto i Landsbyggefonden, hvorved de erhverver en trækingsret til at hjemtage midlerne, når der skal foretages større forbedrings- og opretningsarbejder i afdelingerne.

#### 430 konti

En andel af de pligtmæssige bidrag (60 %) svarende til ca. 513 mio. kr. (2014) er overført til 430 konti reserveret for de enkelte boligorganisationer som trækingsret. Tilsagn om tilskud meddeles efter boligorganisationens ansøgning til fonden og på grundlag af lovbestemmelse og regulativ i medfør heraf.

Tilsagn om tilskud er dog kun gældende i det omfang, der er indestående på de nævnte konti, når udbetaling af tilskud skal finde sted. Udbetaling finder sted efter arbejdets fuldførelse ved indsendelse af revisorattesterede regnskaber.

#### Tilsagn for 1.320 mio. kr.

Ved udgangen af 2014 er der fra "trækingsretten" meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 1.320 mio. kr.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.

Tabel 7. Udviklingen i trækningens anvendelse i årene 2009–2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	i alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt i mio. kr.	1.295	1.708	1.403	1.507	1.556	1.680	9.149
Tilskud i mio. kr.	368	399	386	346	415	493	2.407
Tilskud i% af anskaffelsessum	28	23	28	23	27	29	26

### Saldo-beløb

De udisponerede saldi på de 430 trækningensretskonti udgør ultimo 2014 totalt ca. 1.776 mio. kr. Et antal boligorganisationer har anvendt muligheden for at disponere indtil fem år frem over de pligtmæssige bidrag, mens andre i højere grad sparer op, inden de iværksætter forbedrings- og opretningsarbejder. Et antal boligorganisationer har oplyst over for fonden, at de har udarbejdet langtidspanlægning med hensyn til anvendelse af trækningensretten. Af administrative hensyn henstiller fonden dog, at ansøgninger først indsendes, når projekterne er rimeligt konkret udformet.

### Forrentning

Trækningensretskontiene er forrentet med en rente svarende til Nationalbankens diskonto. Renten tilskrives hvert kvartal de enkelte boligorganisationers trækningensretskonti. Hvis fondens driftsresultat tillader det, tages der en gang årligt stilling til muligheden for eventuel supplerende rentetilskrivning. I 2014 har diskontoen været 0 procentpoint, og der er derfor ikke tilskrevet rente. Landsbyggefondens bestyrelse har truffet beslutning om en tilskrivning af merrente på 1 procentpoint.

### Tilskudsprocent

Det er boligorganisationerne selv, som beslutter ikke i alle tilfælde at udnytte maks.-tilskuddet på 66,7 %. I sager hvor det ansøgte beløb er langt mindre end det maksimale tilskud på 66,7% er både anskaffelsessummen og tilskud udeladt af beregningen.

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2014 meddelt tilsagn til 8 projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afvigelserne fra fondens regulativ er vedtaget mod afkorting i tilskud mv. og tilsvarende egetbidrag fra boligorganisationen.

## ANVENDELSE AF TRÆKNINGSRETTE

### Arbejdernes omfang og samlede anlægsudgifter

Såvel boligforbedringseffekten og beskæftigelseeffekten som følge af trækningensretten er markant.

For hver krone, der ydes i tilskud via trækningensretten, blev der i 2014 udført arbejder for ca. tre kr. I 2014 er der ydet tilskud på 493 mio. kr. via trækningensretten. Det har udløst arbejder for 1.680 mio. kr.

De seneste seks år er der gennemført arbejder med tilskud fra trækningensretten for ca. ni milliarder kr.

### Energibesparelse

Det bemærkes, at såvel forbedringsarbejder som de særligt udgiftskrævende opretningsarbejder f.eks. vedrørende klimaskærmen indebærer energibesparende foranstaltninger. Skønsmæssigt udgør mindst 40 % af den samlede anskaffelsessum energibesparende foranstaltninger eller omkring 700 mio. kr. i 2014.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.



# BOLIGPORTAL/HUSLEJEREGISTER

## BOLIGPORTAL

Ved boligforliget 2005 blev det besluttet at oprette en landsdækkende boligportal med en samlet oversigt over de almene boliger, deres husleje, ventetider mv. Landsbyggefonden skulle etablere boligportalen og boligorganisationerne løbende opdatere portalen. Portalen drives i samarbejde med Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt KL og BL – Danmarks Almene Boliger.

Portalen blev åbnet for boligorganisationernes obligatoriske indberetning i slutningen af 2007.

### Etablering af et elektronisk huslejeregister

Den tidligere domænebestyrelse for boliger, bygninger og forsyning foreslog som led i den fælles offentlige digitaliseringsstrategi etablering af et elektronisk huslejeregister. Dette register er etableret efter opfordring fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i regi af den eksisterende boligportal jf. almenboliglovens § 64. De nærmere regler for indberetning er fastsat i fondens regulativ af 5. februar 2008, senest ændret den 28. september 2012.

### Udbetaling Danmark

I 2010 indgik kommunerne og regeringen en aftale om etablering af en ny myndighed "Udbetaling Danmark", der skulle overtage ansvaret for visse offentlige tilskudsområder, herunder fastsættelse og udbetaling af individuel boligstøtte. Efter en parallel indkøringsperiode, hvor boligorganisationerne både indberetter efter de nuværende systemer og samtidigt indberetter til huslejeregistret, anvendes Landsbyggefondens nye huslejeregister af Udbetaling Danmark i fastsættelsen af individuel boligstøtte. Udover opslag i huslejeregistret, foretager Udbetaling Danmark opslag i en række andre registre inden boligstøtten fastsættes.

Boligernes arealforhold hentes f.eks. fra det offentlige Bygnings- og Boligregister BBR, som administreres af kommunerne på grundlag af bygningsejernes indberetning. Udbetaling Danmark fastlægger fremover eventuelle nye arealtillæg/-fradrag f.eks. på grund af gavlforskel. Det har som konsekvens af det nye anvendelsesområde, været nød-

vendigt at ændre indberetningsniveauet fra lejlighedstype (flere boliger med f.eks. samme husleje) til det enkelte lejemål (enhedsniveau).

Udbetaling Danmark anvender bl.a. data fra huslejeregistret til nyansøgning af boligstøtte via [borger.dk](http://borger.dk), ligesom der er etableret snitflader mellem huslejeregistret og Udbetaling Danmark til efterfølgende vedligeholdelse af data vedrørende modtagere af boligstøtte.

### Samlet obligatorisk indberetning

I forbindelse med etablering af huslejeregistret samles en række indberetninger i én. Det drejer sig om følgende:

- Digitalisering af boligstøtteansøgningsskemaet BS340
- Søgeportalen [danmarkbolig.dk](http://danmarkbolig.dk)
- Indberetning til ledige boliger
- Indberetning til [handicapbolig.dk](http://handicapbolig.dk)
- Indberetning af antal fraflytninger

Der er arbejdet med integration mellem huslejeregistret og boligorganisationers IT-systemer, så der løbende og automatisk overføres ændringer i data. De mindre boligorganisationer har mulighed for at indtaste data i en web-klient.

Det er stadig obligatorisk at indberette til boligportalen/huslejeregistret. Pligten omfatter alle almene boliger. For ældreboliger ejet af en selvejende almen ældreboliginstitution, en kommune eller en region skal indberetningen dog først ske, når Landsbyggefonden anmoder om det. Indberetning skal ske senest to måneder efter Landsbyggefondens anmodning.

Huslejeregister-konceptet er efter statsligt ønske blevet tilbudt administratorer af privat udlejningsbyggeri, men ingen har foreløbig villet påtage sig opgaven i forhold til det private udlejningsbyggeri.



Bolig Hjørring, afd. Vestbyen  
Foto: Landsbyggefonden

## PORTALENS NUVÆRENDE OG FREMTIDIGE MULIGHEDER

### Søgemuligheder

Den nuværende portal giver mulighed for at søge på en lang række kriterier. Det er bl.a. muligt at søge efter geografisk område, maksimal husleje, tilgængelighed mv. Der er endvidere information om diverse regler og fakta om den almene boligsektor.

I 2015 får den nuværende søgeportal et re-design. Dels i form af nyt design og dels i form af nye faciliteter, der skal øge nytteværdien for den boligsøgende.

Landsbyggefonden bestræber sig på, at den nye søgeportal skal vise mangfoldigheden i den almene sektors boliger, ligesom det er målsætningen at synliggøre de særlige problemstillinger om anvisningstyper. Her tænkes især på de fleksible udlejningsaftaler, hvor det i høj grad er søgers situation, der er udgangspunktet for dennes placering på ventelisten. Det er ligeledes en målsætning at bringe søgeren så tæt som muligt på opskrivningsprocessen hos boligorganisationen/ eventuelt lokalt opskrivningssamarbejde.

I bestræbelserne på at få udlejet de ledige boliger, vil ledige boliger få en fremtrædende plads på søgeportalen, ligesom Landsbyggefonden iværksætter informationskampagne, søgemaskineoptimering og målrettede bannerannoncer (retargeting).

Boligportalen/huslejerregistret åbnede for indberetning primo februar 2013. Primo 2014 færdiggjorde Udbetaling Danmark deres snitflader mod huslejerregistret. Siden foråret 2014 har Udbetaling Danmark anvendt data fra huslejerregistret i forbindelse med nyansøgning på [borger.dk](http://borger.dk) og efterfølgende vedligeholdelse af huslejeændringer m.v.

### Samarbejde med private boligportaler

De eksisterende aftaler med professionelle private boligportaler fortsætter. En række private portaler viser i dag data om ledige almene boliger, ligesom der i bestræbelserne på at

servicere de boligsøgende, er indgået aftaler med private udbydere omkring visning af alle indberettede almene boliger på deres portaler.

## STORE KRAV TIL KVALITETEN

Portalens nye formål stiller store krav til kvaliteten og opdaterings hyppigheden. Hvis der indberettes forkerte oplysninger, er der risiko for, at boligstøtten til lejer fastsættes forkert.

Landsbyggefonden har ansvaret for at drive portalen og fonden har opbygget en række automatiske og manuelle kontroller af data.

Det er boligorganisationerne, der har ansvaret for, at data er korrekte og fuldstændige. Der er via web-klienten indbygget mulighed for, at boligorganisationerne efter login kan kontrollere egne data f.eks. via rapporter. Endvidere er oprettet en supportfunktion, som boligorganisationerne gratis kan kontakte. Der er samarbejde med et advokatfirma om boligportalens juridiske aspekter.



BOLIGPORTAL / HUSLEJEREGISTRET



Lejerbo Kolding, afd. Munkebo  
Foto: Jens Rudolph

# RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN

## DEN GENERELLE UDVIKLING

### Udfordringer

Boligmarkedet uden for de større byer er fortsat præget af afmatning og befolkningens vandring fra landdistrikter til byerne. Denne udvikling berører mange boligafdelinger i alle landsdele, hvor afdelingerne mærker udlejningsvanskeligheder og decideret tomgang af boliger. Den økonomiske konsekvens for en afdeling og for boligorganisationen kan hurtigt føre til en økonomisk uholdbar situation.

Renoveringsstøtteordningen forudsætter, at der arbejdes med helhedsplaner til at afhjælpe disse vanskelige situationer. Helhedsplanerne skal favne alle de problemstillinger, der måtte berøre en afdelings fortsatte drift.

Ud over behandling af den aktuelle økonomiske situation, indgår også afdelingens bygningsfysiske stand, attraktionsværdi og konkurrenceevne som vigtige parametre. De fleste afdelinger kan med en helhedsplan, og eventuel støtte til renovering, fortsætte med konkurrencedygtige boliger, medens andre afdelinger - specielt i udkantsområderne med størst befolkningsafvandring - må reduceres eller sælges.

### Renoveringsstøtte

Helhedsplanlægning skal sikre, at alle væsentlige problemstillinger bliver belyst og om muligt løst, og er et væsentligt værktøj for boligorganisationerne og renoveringsstøtteordningen. Den boligsociale indsats er nødvendig for at løse de ofte sammensatte og komplekse problemer i udsatte boligområder og kræver en betydelig indsats fra både boligorganisationen og kommunen. Boligsociale problemstillinger skal derfor også indgå som en vigtig del af helhedsplanen. I mange tilfælde udarbejder boligorganisationerne helhedsplaner for flere afdelinger sammen for at sikre fremtidsperspektivet og sammenhængene med den øvrige by og byudvikling mv.

De bygningsfysiske problemstillinger, der kan opnå støtte, skal alle være af ekstraordinær karakter. Udover egentlige skader er indeklimaet i bred forstand en væsentlig årsag til at ansøge om renoveringsstøtte. Indeklimaproblemer udspringer ofte af betydelige kuldebroer i klimaskærmen og/eller

manglende ventilation. Endvidere er de indre strukturelle problemer med små boliger og små rum i 40 – 50er byggeriet en væsentlig problemstilling for en afdelings konkurrenceevne. Der er fortsat en vis kødannelse for at få tilsagn, men det bemærkes, at støtteordningen også administreres ud fra et transsprincip. Konkrete projekteksempler findes bl.a. på Landsbyggefondens hjemmeside i form af web-film mv.

## DIGITAL SAGSBEHANDLING, BYGGESKADEFONDSDÆKNING OG BOSSINF-RENOVERING MV.

### Byggeskadefondsdækning

I afdelinger, som er omfattet af Byggeskadefonden (BSF) eller Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB), kan Landsbyggefonden – jf. regulativet - ikke medvirke med støttede lån til bygningsdele, som er omfattet af de 2 fondes dækningsområde. Udestående problemer må derfor løses ved anden særlig driftsstøtte. Når dækningsperioden i de to byggeskadefonde udløber efter de 20 år fra afleveringsdatoen, kan en boligafdeling ansøge renoveringsstøtteordningen på almindelig vis. Sagerne behandles efter samme retningslinjer som andre renoveringssager.

Sager, der har fået tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden efter renoveringsstøtteordningen, trækningretten eller den almindelige driftsstøtteordning er obligatorisk omfattet af den nye byggeskadeforsikring hos Byggeskadefonden jf. reglerne herom.

### Informationsmøder om digitale ansøgninger, BOSSINF renovering, renoveringsstøtte mv.

Landsbyggefonden udbød i efteråret 2013 i alt 4 informationsmøder for projektledere/forretningsførere m.fl. i boligorganisationer, bygherrerådgivere, ansatte i kommuner samt andre involverede. De første 4 møder blev afholdt i november 2013. På grund af den store interesse blev der afholdt 4 ekstra møder i foråret 2014. I alt 380 personer har deltaget i møderne, som blev afholdt i Vejle, Odense, Aalborg, Aarhus og København.

Blandt målgruppen for disse arrangementer er der et behov for information fra, og dialog med, fonden omkring renoveringsstøtte og yderligere driftsstøtte. Indholdet af arrangementet er en introduktion til støttekriterier og sagsgang samt anvendelse af IT-systemet Driftstoette.lbf.dk, hvor alle ansøgninger oprettes digitalt. I foråret 2015 er der planlagt 2 nye informationsmøder primært for nyansatte i målgruppen.

#### **Ældreboliger**

Støtte til renovering mv. kan også omfatte almene ældreboliger ejet af en institution eller en kommune. Støtte til en ny

ombygning kan eventuelt gennemføres, hvis disse boliger er ombygget før indretningsvejledningen – og nu anses for at være utidssvarende indrettet. Hvis ombygningen derimod dengang foregik uden nødvendig omtanke vedrørende indretningen, vil støtte til endnu en ombygning ikke kunne gives.

#### **Boligorganisationsbidrag**

I sager hvor der gives tilsagn om støttede lån, skal arbejderne i videst muligt omfang finansieres gennem lejeforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte fra Landsbyggerfonden, at boligorganisationen yder et egetbidrag



Frederikshavn Boligforening, afd. Højbo  
Foto: Eva Ørum

## RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN



Boligkontoret Fredericia, Sønderparken  
Foto: Landsbyggefonden

(medfinansiering) til den berørte afdeling med midler fra boligorganisationens egenkapital - eller med boligorganisationens trækingsretsmidler i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt. Endelig kan der gives "lokalt støttede lån" med løbende ydelsesstøtte fra boligorganisationen på vilkår mv., som det eksempelvis kendes i fondens renoveringsstøtteordning.

#### Dispensation

Der er i 2014 meddelt dispensation i 8 sager vedrørende 10 %-reglen. Dispensation kan gives, hvis afdelingen tidligere har opnået driftsstøtte mv. - og hvis de samlede udgifter med støtte ligger under 10 % af bygningsværdien.

## VARIABEL BEBOERBETALING

#### Beboerbetalingen fastlægges ved skema A

Den variable beboerbetaling fastsættes ved tilsagnet og æn-

dres ikke ved skema B eller C. Den samlede låneydelse er sammensat af forskellige ydelser på forskellige typer af arbejder i den konkrete sag. Denne "sammenvejede" ydelsesprocent gælder herefter for hele det støttede lån. For tilsagnsåret skal gennemsnittet for beboerbetalingerne samlet set udgøre 3,4 % af anskaffelsessummerne ekskl. gebyr. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 % af stigningen i nettoprisindekset eller, hvis dette er steget mindre, lønindekset for den private sektor.

#### Opretningsarbejder

Ekstraordinære fysiske opretningsarbejder kan stadig opnå støtte på 3,4 % af anskaffelsessummen. En tilhørende andel af moderniserings-/opretningsarbejder kan medfinansieres som "fordelte arbejder" til pt. 5,8 %. Hvis der f.eks. skønnes at være 50 % ekstraordinær opretning, vil der være 50 % modernisering/genopretning - kaldet "fordelte arbejder" - hvilket medfører en samlet ydelse på 4,6 %.

**Fremtidssikring**

Til "fremtidssikring", såsom etablering af tilgængelighed, miljøforbedrende foranstaltninger samt ombygning og sammenlægning af lejligheder, kan Landsbyggefonden yde støtte til en større del af ydelsen på realkreditlånet. Dermed kan den variable beboerbetaling medvirke til at gennemføre nødvendige fornyelser af boligmassen og moderniseringer af boligkvaliteten. Beboerbetalingen vedrørende tilgængelighed, miljøforbedringer og ombygning/sammenlægning er således sat lavere, p.t. 1,8 % af anskaffelsessummen det første år. De dyrere arbejder jf. ovenfor bidrager til at opnå det krævede gennemsnit på 3,4 % ekskl. gebyr i tilsagnsåret.

**Ustøttede arbejder**

Arbejder, som ikke kan opnå støtte fra renoveringsstøtteordningen, henvises som hidtil til ustøttede/lokalt støttede lån (egen trækningsret, boligorganisationens dispositionsfond mv.).

**SAGERNES ART OG OMFANG**

I 2014 var der en tilgang på 137 nye sager om renoveringsstøtte - jf. Almenboliglovens § 91, og ved udgangen af året var der i alt 639 sager under behandling. En række af disse sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejestøtte mv.

Der har været afholdt besigtigelse i 483 sager ud af den samlede sagsmængde. Ventetiden for en besigtigelse af en afdeling var ved årets slutning ca. 12 måneder. Denne periode kan dog oftest anvendes til præcisering af det byggetekniske dokumentationsgrundlag. Der prioriteres til stadighed i de indkomne sager, og besigtigelse af f. eks. nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder eller sager med alvorlige fugtproblemer søges således fremmet mest muligt.

**REDUKTION AF BOLIGANTAL**

Specielt i afdelinger beliggende i udkantsområder og i de særligt udsatte boligafdelinger kan det være relevant i helhedsplanen nøje at analysere om en reduktion er relevant. Afdelinger med vedvarende tomgang og i udsatte afdelinger

med en bypolitisk indsats kan en reduktion af boligantallet være en del af løsningen. Der er i 2014 givet tilsagn efter renoveringsstøtteordningen til reduktion af 214 boliger. I hvert enkelt tilfælde kræves ministeriets særskilte godkendelse til nedrivning af almene boliger. Tallene i 2012 og 2013 var henholdsvis 806 og 671.

Andre reduktioner sker i forbindelse med fremtidssikring af en boligafdeling på grund af en boligsammensætning, der ikke længere er svarende til de boligsøgendes behov. Renoveringsstøtteordningen dækker i givet fald udgifter til sammenlægning/ombygning samt genhusning og lejetab i projektperioden.

**INFRASTRUKTURÆNDRINGER**

Landsbyggefonden kan i perioden 2011-2016 give tilsagn om støtte til infrastrukturændringer i almene afdelinger. Den årlige ramme hertil er på 150 mio. kr., og støtten ydes i form af tilskud. For at kunne opnå støtte skal der foreligge en godkendt helhedsplan med blandt andet en analyse af, hvordan sammenhængen mellem afdelingen og den omgivende by sikres, og afdelingen skal opfylde betingelserne for at være et særligt udsat boligområde, jf. § 61 a i almenboligloven.

Infrastrukturændringer er fysiske arbejder, der forbedrer områdets tilknytning til omgivelserne eller arbejder, der forbedrer områdets interne funktion ved etablering, ændring eller nedlæggelse af eksempelvis torve, pladser, stier eller vej-systemer. En overordnet byplanændring finansieres på anden måde, men tilpasningen af boligområdets arealer er også for helheden vigtige og ofte omkostningskrævende arbejder.

I 2014 har Landsbyggefonden ansøgt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om godkendelse af tilsagn på i alt ca. 270 mio. kr. til infrastrukturændringer.

## BYGGETEKNIK, ENERGI OG BEVARINGSVÆRDIER

### Generelt om byggeteknik

Opretningsarbejder udgør fortsat en betydelig andel af investeringerne – ca. 44 % eller 865 mio. kr. i 2014. Skader og svigt forekommer primært på klimaskærmens bygningsdele som tage, betonkonstruktioner, murværk, lette facader og vinduer/døre. Indvendigt kommer skaderne især i badeværelser med lette konstruktioner og i mindre grad med traditionelle tunge konstruktioner. Fugt er den altovervejende årsag til, at skader udvikler sig – og i stigende grad med indeklimaproblemer til følge.

Problemer med betonskader og med flade tage i det industrialiserede byggeri fra perioden 1960-80 er stadig et væsentligt tema i de ansøgninger fonden modtager. Det traditionelle murede byggeri fra perioden 1940-59 er godt håndværk udført i en enkel arkitektur. Bygningerne er opført med en mang-

lende eller beskeden fugt- og varmeisolering i tag-, gulv- og ydervægskonstruktioner. Tagene er ofte senere efterisoleret, men kolde gulve og ydervægge kan medføre fugtdannelser, når f. eks. omfugning og udskiftning af vinduer og udvendige døre gør boligerne tættere, og når gennemførelse af energibesparelser øges som i disse år. Det har medført en øget tilgang af sager, hvor boligerne har varierende, og i enkelte tilfælde ganske betydelige, indeklimaproblemer.

### Energibesparelser og ændringer af konstruktioner

Samfundet stiller øgede krav til minimering af energiforbruget til blandt andet boligopvarmning. Besparelspotentialet er størst i den eksisterende boligmasse, men samtidig kan disse investeringer heller ikke – rentabelt set – stå alene. Selvstændige rentable energiinvesteringer forudsættes selv sagt gennemført uden støtte fra fonden. Sådanne arbejder giver sædvanligvis betydelige energibesparelser, typisk mere end 30 pct. af energiforbruget. Besparelserne anvendes



Carlshøj, afd. 11  
Foto: Landsbyggefonden

normalt i afdelingen som delvis dækning af de nye tillægs-låneydelser ved arbejdernes finansiering. Det bør bemærkes, at der ikke i renoveringsstøtteordningen er afsat en særlig ramme til energibesparelser, men energibesparelser gør i sig selv mange investeringer rentable.

Renoveringsstøtteordningen er relevant, hvis der skal ske en byggeteknisk begrundet renovering af klimaskærmen. Det kan være på grund af konstruktionsmæssige fejl og skader eller fugt- og indeklimaproblemer.

Når der gennemføres renoveringsprojekter med henblik på energibesparelser, skal der udvises påpasselighed med hensyn til at sikre et godt indeklima samt at sikre de eksisterende konstruktioner mod specielt fugtophobning og eventuelt afledt stabilitetsvigt. Ændring af klimaskærmens tæthed og mulighed for fugtgennemstrømning vil kunne føre til en ophobning af fugt i konstruktionerne, med heraf følgende risiko for skader.

Indeklimaet ændres ofte afgørende i forbindelse med renovering af klimaskærmen på grund af tætning af boligen, hvilket fører til, at der bliver behov for at forbedre luftskiftet i boligen, og dermed sikre et godt indeklima.

SBi-projekt har bl.a. opnået støtte fra Landsbyggefonden med det formål at afklare, hvornår der er behov for en dampspærremembran i lofter isoleret mod ventilerede tagkonstruktioner.

Bygningernes stabilitet før og efter renoveringen har normalt fornøden bevågenhed, medens de midlertidige konstruktioners stabilitet ikke altid varetages tilstrækkeligt. Blandt andet ved nedtagning af formure og etagedæk fordres særlig opmærksomhed på bygningernes stabilitet.

#### **Arkitektur og bevaringshensyn**

Danmarks almene boligsektor rummer mange murede bebyggelser med væsentlige arkitektoniske kvaliteter. Disse kvaliteter, og eventuelle kulturhistoriske værdier, gør bebyggelserne bevaringsværdige. Større renoveringer af bygningernes klimaskærm skal foretages med omtanke, så denne bevaringsværdi ikke forringes. Nye materialer og nye ændringer bør være af høj teknisk og arkitektonisk kvalitet,

tilpasset den oprindelige udformning under hensyntagen til proportioner, farver, lys, tyngde og materialevalg.

Det nyere industrialiserede byggeri fremtræder også ofte i god kvalitet, men ud fra helt andre tidstypiske parametre som rummelige, funktionelle boliger og udvendig fremtræden med stringens, fine proportioner og relief. Ved større renoveringer bør disse kvaliteter derfor udpeges og danne udgangspunkt for en fastholdelse eller forstærkelse i forbindelse med renoveringen. Landsbyggefonden deltager aktivt i en dialog om disse forhold med henblik på at stimulere til valg af enkle løsninger af god byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet.

#### **Fredning af almene boliger**

Indstillingen i 2013 af Bellahøj-bebyggelsen i København til fredning øgede Kulturstyrelsens fokus på almene boligbebyggelser af høj bevaringsværdi. Den aktuelle fredningssag er stadig foreløbigt udsat, og forarbejderne med renoveringen af Bellahøj-bebyggelserne har derfor kunnet fortsættes.

Kulturstyrelsen og Landsbyggefonden er efterfølgende gået sammen om at kortlægge den almene boligsektors kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. De væsentligste byggerier kan dermed sikres gennem statslig bygningsfredning og derudover indkredses en række byggerier, der har væsentlige værdier, der skal sikres eksempelvis ved at udarbejde bevaringsstrategier for bebyggelserne. Projektet vil således også være med til at pege på bebyggelsernes rammer for udvikling. Boligorganisationer, Arkitektskolen i Aarhus og JJW arkitekter deltager i projektet.

De almene boligafdelinger med beboerdemokrati og forskelligheder på grund af f.eks. råderetsarbejder skal fortsat kunne leve under og med en eventuel fredning. Landsbyggefonden har derfor, i forbindelse med kortlægningen, fundet det relevant at støtte et projekt med at udvikle det nødvendige, men særlige materiale i en manual til gavn for en hensigtsmæssig drift og en hensyntagen til beboernes anvendelse af råderetsreglerne mv. i relation til eventuelle fredninger i den almene boligsektor. Endelig vil Kulturstyrelsens og Landsbyggefondens samarbejde om kortlægningen og manualen blive afsluttet med en formidling af arbejdet og resultaterne.

### Fremtidssikring

Fremtidssikringens hovedformål er at bevare afdelingerne som attraktive boligområder med tidssvarende boliger. En blandet boligsammensætning med mulighed for både mindre og større boliger samt tilgængelige boliger og attraktive friarealer kan bidrage til at fastholde afdelingens beboere og tiltrække nye beboere. Særlig boligsegmentet 1945-1960 med den tids mere sparsomme boligareal har behov for fremtidssikring.

Der er udviklet en række værktøjer og vejledninger for proces og gennemførelse af fremtidssikring af almene afdelinger. Vejledningerne er udviklet og ajourført i et samarbejde imellem kommuner, boligorganisationer, Landsbyggefonden og AlmenNet, og materialet ligger gratis til rådighed og inspiration for interesserede på AlmenNets hjemmeside.

AlmenNet er platformen for netop udviklingssamarbejdet imellem interesserede boligorganisationer og deres samarbejdspartnere. Samarbejdet udmønter sig, udover værktøjer og vejledninger, også i kurser og workshops, herunder uddannelse af boligorganisationernes medarbejdere.

### Miljøfremmede stoffer

Bygherren har pligt til at foretage registrering af miljøfremmede stoffer som for eksempel PCB, asbest, bly, mv., inden en renovering sættes i gang.

Blødgøringsmidlet PCB blev anvendt i byggebranchen frem til midten af 70'erne, specielt i elastiske fuger ved samlinger af betonelementer, i fuger omkring vinduer og døre og i malinger. Stoffet kan i større mængder være sundhedsskadeligt og har evnen til at migrere (vandre) til de øvrige materialer i rummet. Det betyder, at ikke alene fugen skal fjernes, men også eventuelt tilstødende og andre materialer i rummet. Alternativt kan der i nogle tilfælde foretages afgangning ved opvarmning for at komme under aktionsværdierne for maksimalt tilladeligt indhold af PCB i luften i beboelsesrum.

Regeringens handlingsplan for PCB i bygninger indeholder følgende tre indsatsområder: Identifikation af PCB i bygninger, håndtering af PCB-holdige byggematerialer ved nedrivning/renovering, samt bortskaffelse af affald med PCB.

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) udgav i 2013 to anvisninger vedrørende PCB: "SBI-anvisning 241, Undersøgelse og vurdering af PCB i bygninger" og "SBI-anvisning 242, Renovering af bygninger med PCB". Udarbejdelsen af anvisningerne var støttet af en række af byggeriets parter, herunder af Landsbyggefonden.

Bly er et andet miljøfremmed stof, som tidligere i vid udstrækning indgik som en bestanddel af byggeriets materialer, og stadig indgår i enkelte materialer, men som EU søger udfaset i de kommende år. F.eks. var bly ofte en bestanddel af inddækninger og visse malingstyper (frem til 2007), specielt de malingstyper som blev brugt, hvor der var større krav til holdbarhed, slidstyrke, korrosionsbeskyttelse mv.

Bly er modsat PCB ikke flygtig, og udgør derfor ikke en sundhedsfare for indeklimaet eller for brugeren af bygningen i det daglige. Kun i forbindelse med arbejder, hvor direkte kontakt med det blyholdige materiale, f.eks. maling der bortslibes/nedbrydes kan bly frigøres i støvpartikler som via f.eks. indånding kan blive optaget i kroppen, og dermed udgøre et arbejdsmiljøproblem.

Bortskaffelsen af de miljøfremmede stoffer i byggematerialer bevirker ofte en væsentlig fordyrelse af renoverings- og ombygningsarbejderne, og kan derfor have indflydelse på bygningernes eksistens.

Radon er ligeledes et stof, der har indflydelse på indeklimaet i vores boliger, men modsat PCB, asbest, bly, mv. er radon ikke tilført sammen med byggeriet, men en radioaktiv gasart, som findes i undergrunden og som gennem revner og sprækker i gulve og fundamenter kan trænge ind i boligen, og herved udgøre en sundhedsrisiko for beboerne.

I takt med myndighedernes stigende krav til bygningers tæthed af hensyn til minimering af energitabet, må det forventes, at indeklimaproblemer på grund af radon i den ældre boligmasse vil være stigende i de kommende år.

Derfor har SBI med støtte fra en række af byggeriets parter, herunder Landsbyggefonden, udarbejdet anvisningen



”Radonsikring af eksisterende bygninger”, som er en opfølgning på ”SBI-anvisning 232, Radon – kilder og måling” og ”SBI-anvisning 233, Radonsikring af nye bygninger”.

2 andre miljøfremmede stof-grupper, der tidligere har været anvendt i byggeriet er polyaromatiske hydrocarboner (PAH) og de såkaldte kortkædede chlorparaffiner.

PAH optræder i en række ældre tjæreholdige produkter, eksempelvis vejasfalt, tagpap og tjæreprodukter til fugtspærrer (kældervægge og terrændæk). Endvidere findes PAH i visse ældre træimprægningsmidler. Mange PAH'er er kræftfremkaldende, og brugen af tjære er derfor i dag stort set ophørt. Tjæreholdige produkter må ikke handles eller genanvendes. De såkaldte chlorparaffiner, CP, er en stofgruppe, der anvendes bl.a. i maling, lim, elkabler, plast og som brandhæmmere. Brugen skal begrænses, da stofferne er miljøskadelige og mistænkes for at være kræftfremkaldende.

Fælles for de miljøfremmede stoffer i byggematerialerne er, at de er særlig økonomisk belastende ved håndtering og bortskaffelse (krav til deponi mv.) i forbindelse med renoveringsopgaverne.

## TILGÆNGELIGHED MV.

Etablering af tilgængelige boliger i den almene sektor er et væsentligt element i en afdelings fremtidssikring og ikke mindst en konkurrenceparameter, som kan styrke afdelingens udlejningssituation.

Landsbyggefonden har ved etageboligbyggeri mulighed for at støtte både etablering af elevator og ombygning af de boliger, som elevatoren betjener, til tilgængelige boliger. Ved tæt/lave bebyggelser er der primært mulighed for at støtte ombygning af etplans boliger på terræn til tilgængelige boliger.

Omfanget af mulige ombygninger til tilgængelige boliger i den enkelte afdeling vurderes blandt andet i forhold til udbuddet af tilgængelige boliger i området, bygningernes udformning mv. Ombygningsudgifterne er generelt set



Avedøre Boligselskab, afd. Avedøre stationsby Syd  
Foto: Avedøre Boligselskab

betydelige og på den baggrund fordeles tilsagn til gavn for boliger i hele landet. I 2014 støttede Landsbyggefonden 17 sager med etablering af i alt ca. 660 tilgængelige boliger.

### Almene Boliger til alle

Virkningen af investeringer i tilgængelighed mv. er bl.a. ved hjælp af SBI kommunikeret i folder, pilotprojekt med app vedrørende registreringer i boligportalen m.m., således at der kan gives information til de boligsøgende og skaffes tilslutning til en videre indsats.

### Totaløkonomi renovering contra nybyggeri

Totaløkonomi-programmet søges videreudviklet med baggrund i, at der i de seneste år har været stillet spørgsmål ved om det bedre kunne betale sig med nedrivning/nybyggeri sammenholdt med udgiften til at renovere i det omfang nedrivning vil kunne godkendes.

## RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN

Lejerbo Kolding, afd. Munkebo  
Foto: Lejerbo Kolding

Beregning omhandler udgifter til renovering contra nedrivning/nybyggeri suppleret med udgifter til drift og vedligeholdelse i de 2 situationer. Der modregnes desuden forudsatte henlæggelser ved renovering. Resultatet opgøres som årsomkostninger for de to forskellige situationer, hvor forudsætningen er at antal m<sup>2</sup> er ens og at de forudsatte henlæggelser er til stede. Der er nedsat en følgegruppe med deltagelse fra bl.a. 7 boligorganisationer.

#### Refinansiering

Ved refinansiering af rentetilpasningslånene følger Landsbyggefonden statens politik på området. Refinansieringerne sker nu løbende over året og der omlægges en andel af de støttede realkreditlån fra 1 årig og 3 årig rentetilpasning til 5 årig rentetilpasning samt fastforrentede lån. Fra 1. januar 2015 anvendes ved ny belåning (førstegangsbelaening) fastforrentede lån.

#### Indbetaling af eventuel besparelse ved rentetilpasningslån

Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med forskel mellem låntagers betaling på renoveringsstøttelån med rentetilpasning og den fastforrentede ("skygge-")låneydelse på det oprindelige konverteringstidspunkt, indgår i boligorganisationens dispositionsfond.

Det gælder uanset om lånet er optaget som et lån med rentetilpasning eller efterfølgende er konverteret til et lån med rentetilpasning. Midlerne videreoverføres til Landsbyggefonden på grundlag af opkrævning fra fonden og indgår i landsdispositionsfond.

## INVESTERINGER MV.

#### Skema A-tilsagn 2014

De samlede anlægsinvesteringer, fordelt på 40 tilsagn, udgjorde i 2014 på skema A-niveau ca. 1.977.500 kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Der reguleres ikke for senere skema B og C ændringer.

Tilsagn i 2014 til de 40 sager vedrører ca. 5.774 boliger.

I alle sager er der fastsat egetbidrag fra boligorganisationen. For renoveringssager i boligafdelinger støttet efter 2000-omprioriteringsloven opfyldes kravet om egetbidrag ved omprioriteringsreglerne (1/3 af låneydelserne). For sager omfattet af huslejestøtte for 2006/10-midlerne er egetbidraget på 25 % som udgangspunkt.

Huslejeforhøjelserne er i 2014 baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetaling 1. fulde år på 3,4 % af hovedstol. Eventuelt delvist kompenseret ved driftsstøtte. Der er for hver sag udarbejdet særskilt variabel beboerbetaling - jf. de udsendte regler og takster herfor.

RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN



Tabel 8. Tilsagn 2014, skema-A	
	t.kr.
Opretning	865.095
Miljøforbedring	165.146
Ombygning/sammenlægning - lejligheder	557.450
Tilgængelighed	389.809
<b>I alt</b>	<b>1.977.500</b>



Hvalsø Boligselskab, afd. Traneparken  
Foto: Hvalsø Boligselskab

Tabel 9. Ansøgningsmassen pr. 31. december 2014						
Byggeri ibrugtaget	Tæt-lav Byggeri		Etagebyggeri		I alt	
	Boliger	Støttede arb. t. kr	Boliger	Støttede arb. t. kr	Boliger	Støttede arb. t. kr
Før 1945	149	66.359	7.071	1.623.460	<b>7.220</b>	<b>1.689.819</b>
1945-1959	2.897	1.003.302	21.316	6.070.266	<b>24.213</b>	<b>7.073.567</b>
1960-1974	3.837	1.121.580	24.898	6.422.038	<b>28.735</b>	<b>7.543.618</b>
1975-	13.321	1.994.443	14.152	2.847.392	<b>27.473</b>	<b>4.883.393</b>
<b>Energi</b>						<b>349.998</b>
<b>I alt</b>	<b>20.204</b>	<b>4.185.683</b>	<b>67.437</b>	<b>16.963.156</b>	<b>87.641</b>	<b>21.540.397</b>

## SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

### REGLER FOR KAPITALTILFØRSEL MV.

#### 5-delingsordningen

Særlig driftsstøtte i form af kapitaltilførsel til problemramte afdelinger sker i henhold til gældende regler for landsdispositionsfondens m.fl., jf. § 92, § 96 og § 97 i almenboligloven. Fonden har gennem årene søgt at fastholde flere parter om den nødvendige driftsstøtte. Oprindeligt var staten hovedbidragsyder, da fonden ydede de midlertidige driftslån i 1970'erne. Senere blev realkreditinstitutterne inddraget ud fra deres risiko som långiver. På samme måde blev beliggenhedskommunerne - bl.a. ud fra deres regarantiforpligtelse - en del af kredsen bag driftsstøtten.

I 2001 blev der opnået en fornyet aftale med realkreditinstitutterne om deres fortsatte medvirken i driftsstøtten på et akkordmæssigt grundlag. Det blev dog overladt til de enkelte realkreditinstitutter at tage stilling til hver enkelt sag ud fra forretningsmæssige overvejelser.

Udover 5-delingsordningen kan der forudsættes bidrag fra egen trækingsret og fælles puljemidler i landsdispositionsfondens.

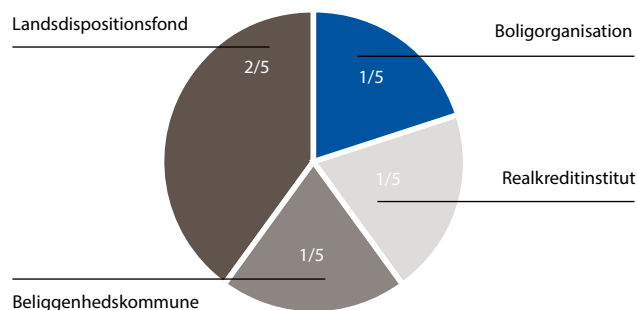
#### Støttebehov

Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositionsfondens m.fl. forudsætter en samlet vurdering af afdelingens situation og behovet for renoveringsudgifter, beboeraktiviteter, udlejningsinitiativer mv.

Forslag til driftsstøtten beregnes herefter ved en tilbageregning for at sikre afdelingens økonomi og huslejeniveau på et acceptabelt niveau.

Driftsstøtten har ikke økonomiske muligheder for generelt at nedsætte huslejeniveauet i ansøgende afdelinger. Der søges en balance mellem omkostningslejen - efter evt. renovering - og den gældende årgangsleje for tilsvarende alment byggeri.

Figur 1. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel



Kommunal deltagelse og boligorganisationsbidrag Landsbyggefonden har særlig hjemmel i lov om almene boliger mv. til at forudsætte kommunens deltagelse i driftsstøtten, hvilket ikke har været fraveget i noget tilfælde. Tilsvarende bestemmelser gælder over for de implicerede boligorganisationer, forudsat at der er disponibel egenkapital eller lignende til rådighed.

#### Samarbejde med realkreditinstitutterne

På grundlag af samarbejdet med realkreditinstitutterne er et antal sager under forhandling med de respektive kommuner og boligorganisationer.

#### Sagsbehandlingen

Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2014 299 afdelinger med 54.796 lejligheder - inkl. sager med tilbageholdte beløb.

Sagsbehandlingen vedrørende landsdispositionsfondens foregår ved indstilling til samarbejdspartnerne i den særlige driftsstøtte - det vil sige boligorganisationen, realkreditinstitutterne og beliggenhedskommunen.

Tidsforløbet i hver enkelt sag afhænger i høj grad af lokale forhold. Det samlede projekt skal eventuelt i flere omgange forelægges for afdelingsmødet (beboermødet) og kommunalbestyrelsen.

**Tabel 10. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2009–2014 i mio. kr.**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	I alt
Indbetalte bidrag	331	329	329	337	341	342	2009
Rentetilskrivning	6	4	6	2	0	0	18
Andel af overskud m.m.	30	13	35	20	0	0	98
Udamortiserede lån mv.	524	873	1.191	1.348	1.509	1.795	7.240
<b>Samlet tilgang</b>	<b>891</b>	<b>1.219</b>	<b>1.561</b>	<b>1.707</b>	<b>1.850</b>	<b>2.137</b>	<b>9.365</b>
Kapitaltilførsel m.v., netto	280	407	612	619	847	721	3.486
Beboerrådgivere, tilskud	÷1	÷1	0	0	0	0	-2
Ydelsesstøtte renovering	437	361	338	314	347	420	2.217
Ydelsesstøtte nybyggeri mv.	410	447	560	550	514	816	3.297
Huslejesikring/ -bidrag mv, netto	556	612	636	688	605	598	3.695
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	÷838	÷6438	÷775	÷569	÷514	-4	-3.343
<b>Samlet afgang</b>	<b>844</b>	<b>1.183</b>	<b>1.371</b>	<b>1.602</b>	<b>1.799</b>	<b>2.551</b>	<b>9.350</b>

Periodens primobeholdning (1. 1. 2009) -313 mio. kr.  
Tillagt bidrag og renter m.m. 9.267 mio. kr.  
Andel af overskud 2005–2014 98 mio. kr.

9.052 mio. kr.

Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/-bidrag mv. 12.693 mio. kr.  
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter -3.343 mio. kr.  
Saldo ultimo (31.12.2014) -298 mio. kr.

Anm. Efter bestemmelse i almenboligloven forventes det med de aktuelle forudsætninger, at der optages statslån til finansiering af afholdte driftsstøtteudgifter frem til 2022. Statslånet tilbagebetales af beregnede nettoindtægter inden udgangen af 2032.

### Nedrivning og omdannelse

Der er lokalt ønsker om nedrivning af alment byggeri. Der skal i en sådan situation opstilles forskellige alternativer til belysning af det samfundsøkonomisk rigtige valg og eventuelle bypolitiske hensyn. I regi af kapitaltilførselsordningen har fonden 500 mio. kr. til rådighed i forbindelse med finansiering i udsatte boligområder af arealsalg, indfrielse af lån og neutralisering af låneydelser renoveringsstøtte vedrørende nedrivning mv., Fonden bidrager til opstilling af de fornødne alternativer inden boligorganisationen træffer sit valg og sagen forelægges for beliggenhedskommunen samt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter til godkendelse.

Udlejningsvanskeligheder har især regionalt fremmet overvejelser om delvise nedrivninger i situationer, hvor renovering er nødvendig. Hvis der ikke er behov for de konkrete almene boligbebyggelser, søges de afhændet med beliggenhedskommunens og ministeriets godkendelse.

I driftsstøttesager i udsatte boligområder arbejdes der med omdannelse af boligarealer til erhvervslejemål for at åbne bebyggelserne op over for resten af byområdet.

### Dispositionsfondsmidler

I flere af de største af ovennævnte sager har det udover kapitaltilførsel været nødvendigt at forudsætte løbende driftsstøtte fra de pågældende boligorganisationers dispositionsfonde. I det omfang denne driftsstøtte i en periode overstiger midlerne i boligorganisationens dispositionsfond efter nærmere fastsat beregning dækkes manko ved driftslån fra landsdispositionsfonden.

### Ventetid

Nye sager skønnes p.t. at skulle vente i en kø i mindst 5 år på grund af begrænsede midler og ansøgningsmassens størrelse mv. Der er udsendes meddelelse til hver enkelt ansøgende boligafdeling om forventet sagsbehandlingstidspunkt og eventuelt afsat beløb til fondens andel af kapitaltilførsel og investeringstilskud.

## DIGITALT SAGSBEHANDLINGSSYSTEM

### Driftsstøtteportal

Primo januar 2012 tog fonden en ny IT-plattform i brug. Den nye platform skal anvendes i boligorganisationernes kommunikation med fonden, når der søges om driftsstøtte for såvel igangværende som nye ansøgninger om renoveringsstøtte, boligsocial indsats, huslejestøtte, kapitaltilførsel og fritagelser.

Formålet med den nye platform er:

- At digitalisere den skriftlige kommunikation imellem ansøger, Landsbyggefonden og øvrige parter.
- At gøre det enkelt for brugerne at følge sagsforløb og fremdrift i sagerne.
- At give mulighed for enkelt at få overblik over status og nøgletal i sager i den enkelte organisation eller kommune.
- At genbruge data fra fondens øvrige indberetningssystemer og dermed lette ansøgerne og højne kvaliteten af de anvendte data.

Foruden boligorganisationerne har kommunerne, revisorerne samt realkreditinstitutterne adgang til det nye system for at kunne følge alle igangværende sager.

Adgang til systemet sker via anvendelsen af digital signatur/ NemID.

### Sager påbegyndt før 2012

Sideløbende med udviklingen iværksatte fonden indscanning af dokumenter vedrørende igangværende sager. I overensstemmelse med retningslinier fra Statens Arkiver er den hidtil delvist analoge administration af landsdispositionsfondssagerne derfor afsluttet med udgangen af 2011.

Sager, som ikke er gennemført ved afslutningen af 2011 og som stadig har et driftsstøttebehov, er således blevet bedt om digitalt at ansøge på ny. Fonden har noteret hver sags historik og under respekt af trangs-kriteriet også sagens anciennitet. Hermed kan alle ansøgninger overføres til den digitale sagsbehandling med aktuelle data. Fonden vil dog fortsat have begrænsede midler til rådighed for den særlige driftsstøtte.

**Reguleringskonti**

Der er vedtaget generelle fælles retningslinjer for de såkaldte reguleringskonti i de forskellige former for driftsstøttesager. På reguleringskontiene bogføres opsamlede beløb bl.a. på grund af eventuel tidsforskydning mellem tilsagnstidspunkt og låneoptagelse mv.

**DRIFTSSIKRING**

Driftssikring er i 2014 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 0,5 mio. kr. Fondens andel androg ca. 0,1 mio. kr. For 2015 vil driftssikringen omfatte samme afdeling.

**1994- & 2000-OMPRIORITERINGSLOVENE****1994-omprioriteringslov**

Folketinget vedtog i april 1994 en omprioriteringslov, som gav samspilsramte boligafdelinger adgang til at få nedsat kapitaludgifter ved hjælp af låneomlægning, løbetidsforlængelse samt tilskud i form af huslejesikring.

Den særlige støtte kunne opnås ved ansøgning til beliggenhedskommunen og Landsbyggefonden på baggrund af en helhedsplan for ændring af bebyggelsens situation. Tilsagn/tilladelse til omprioritering mv. blev meddelt af ministeriet efter indstilling fra Landsbyggefonden.

En mindre del af huslejesikringen tilbageholdes i forbindelse med ikke afklarede renoveringsprojekter. Midler fra tilbagebetaling af ikke anvendt støtte er løbende bevilget til merforbrug i andre sager.

**2000-omprioriteringslov**

Ny omprioriteringslov vedtoges i maj 2000. Loven indebærer i hovedtræk, at der kan gives støtte til afdelinger, hvor der på baggrund af en samlet vurdering af afdelingens forhold er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

Støtten blev givet i form af omprioritering - inden for samlet årlig ydelsesreduktion på 80 mio. kr. - af indestående lån med rentesikringstilskud til nye 30 årige rentetilpasningslån med løbende ydelsesstøtte. Supplerende støtte i form af løbende huslejebidrag. Huslejebidragene aftrappes efter særlig ordning. Ved forøgelse af låneydelser mv. ved projektafslutning anvendes midler på reguleringskonto og supplerende driftslån.

I 2002 blev de endelige helhedsplaner for "hovedlistesagerne" i henhold til 2000-omprioriteringsloven godkendt og tilsagn/tilladelse til omprioritering meddelt. Projekterne under de enkelte helhedsplaner behandles særskilt. 4 konverteringer gennemført i strid med ministeriets procedurenøt afløses delvist af driftslåne-udbetalinger fra fonden.

**FRIKØB AF HJEMFALDSDEKLARATIONER**

Ved lov nr. 407 af 31. maj 2000 er der skabt mulighed for støtte fra Landsbyggefonden til frikøb af hjemfaldsklausuler, som påhviler eksisterende alment byggeri.

Landsbyggefonden har med ministerens godkendelse fastsat et regulativ for hjemfaldsafløsning.

Frikøbsaftaler skal finansieres af sektoren selv via aktivering af boligorganisationernes egenkapital og gennem lejeforhøjelse som følge af de optagne realkreditlån.

Udviklingen i egenkapitalen, herunder især de forventede indbetalinger til dispositionsfondene fra udamortiserede lån i de berørte boligorganisationer, vurderes ikke i alle tilfælde løbende at kunne sikre et rimeligt lejeniveau efter frikøbet. I det omfang dette er tilfældet, kan Landsbyggefonden efter ansøgning fra den pågældende boligorganisation yde støtte i form af lån til boligorganisationen til delvis betaling af ydelserne på de realkreditlån, der optages i de berørte afdelinger.

**Driftsstøtte frikøb**

Landsbyggefonden kan efter ansøgning fra boligorganisationen yde 3 former for lån:

- Landsbyggefonden kan yde løbende ydelsesstøttelån til den del af ydelsen på lånet, der ligger ud over en maksimal beboerbetalning, der fastsættes af Landsbyggefonden. Ligger ydelsen på lånet under den maksimalt fastsatte beboerbetalning, yder Landsbyggefonden som udgangspunkt ikke ydelsesstøtte.
- Landsbyggefonden kan i en kortere overgangsperiode yde et driftsbidraglån således at den endelige lejeforhøjelse ikke pålægges lejerne fuldt ud det første år. Driftsbidrag gives dermed over flere år til en gradvis opregulering af lejen til den maksimale beboerbetalning.
- Der er mulighed for, at Landsbyggefonden herudover kan yde et særligt driftsbidraglån til ekstra lejenedsættelse i afdelinger med så væsentlige økonomiske problemer som følge af frikøbet, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Støtte og bidrag ydes som lån fra Landsbyggefonden til den pågældende boligorganisation og skal tilbagebetales og forrentes af boligorganisationen. Lånet forudsættes forrentet med en rente, der sikrer udgiftsneutralitet for fonden, og afvikles i takt med, at boligorganisationen får midler hertil.

**Statslån frikøb**

Der har tidligere været særlig statslåneadgang vedrørende hjemfalds afløsning. Dette statslån er fuldt tilbagebetalt inkl. påløbne renter den 31. december 2014. Renten i 2014 er fastsat til 1,1 % p.a.

**Aftale i Københavns omegn**

Ved aftale i november 2014 mellem kommuner og boligorganisationer med hjemfaldsklausuler i Københavns omegn er det hensigten pr. 31. marts 2015 at frikøbe 91 boligafdelinger i 36 boligorganisationer for ca. 1.450 mio. kr. Kommunerne aflyser herefter tilbagekøbsdeklarationerne i de berørte boligafdelinger. 71 afdelinger ansøgte og opnåede støttede

lån for ca. 1.061 mio. kr. jf. fondens regulativ. Det bemærkes, afdelinger i Albertslund Kommune og Høje Gladsaxe-afdelinger i Gladsaxe Kommune principielt indgår i totaltallet, men sagsbehandles særskilt.

**SOCIAL OG FOREBYGGENDE INDSATS  
2006 - 2010****Boligsociale aktiviteter**

I 2011 afsluttede fonden uddelingen af 2006-2010 midlerne til social og forebyggende indsats. Disse midler var en udmøntning af boligforligene 2005 og 2006 og har i alt inklusiv indeksering udgjort 1.233,5 mio. kr. til boligsociale formål. En del af de i alt 165 helhedsplaner/nålestiksprojekter, som har fået støtte fra denne pulje befinder sig endnu i udførelsesfasen, ligesom mange af dem har søgt/forventes at søge om forlængelser fra 2011-14 midlerne.

**Huslejestøtte**

På baggrund af huslejemodellens resultat udarbejder fonden en foreløbig liste over afdelinger, som kunne komme i betragtning til huslejenedsættelse (foreløbig udmelding). Herefter gav fonden disse afdelinger besked om, hvilke krav fonden havde til den endelige helhedsplan og hermed for endeligt tilsagn om huslejestøtte.

I de 3 ansøgningsrunder har fonden modtaget 974 ansøgninger, mens der kun er givet tilsagn til 110 afdelinger, svarende til 11 % af ansøgermassen. En fordeling af 2006-10 huslejemidlerne i alt ca. 1.034 mio. kr. (kapitaliseret værdi) opgjort efter afdelingernes ibrugtagelsesperioder viser, at ca. 784 mio. kr. af huslejestøtten går til 67 afdelinger opført i perioden 1960 - 1974. Herudover har 27 afdelinger fra perioden 1975 - 1989 modtaget huslejestøttetilsagn svarende til ca. 165 mio. kr.

**BOLIGSOCIAL INDSATS 2011 - 2014****Rammebetingelser**

Ved lov nr. 61 af 17. december 2010 blev almenboliglovens § 91a ændret, således at Landsbyggefonden i årene 2011-



2014 inden for en årlig ramme på 440 mio. kr. kunne give tilsgang til en boligsocial indsats i udsatte almene boligområder, heraf kan op til halvdelen anvendes til huslejenedsættelser. I forlængelse heraf vedtog Landsbyggefondens bestyrelse d. 3. februar i 2011 et nyt regulativ vedrørende den boligsociale indsats. Socialministeriet godkendte regulativet d. 18. marts 2011.

Støtten gives til udsatte almene boligområder, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

#### **Ansøgningsprocedure**

Der kunne løbende ansøges om støtte. En ansøgning om støtte til en boligsocial helhedsplan skulle indeholde en kortfattet beskrivelse på maksimalt 5 sider, et udfyldt ansøgnings-skema for hver af de deltagende afdelinger, et budgetoverslag og statistiske nøgletal for boligområdet (KÅS-tal), samt en kommunal anbefaling.

Den kortfattede beskrivelse skulle indeholde overordnede oplysninger om afdelingens/boligområdets problemkompleks, de indsatser der ud fra en lokal vurdering bør iværksættes for at gennemføre en boligsocial indsats i boligområdet, organiseringen af indsatsen og det påtænkte forbrug af medarbejderressourcer.

#### **Sagsbehandling**

Med udgangspunkt i dette materiale foretager fonden en vurdering af hver enkelt ansøgning, og det besluttes på den baggrund, om ansøgningen skal prækvalificeres til støtte til en boligsocial helhedsplan eller om der skal gives afslag.

I en række sager foretager fonden en besigtigelse og indgår i en nærmere drøftelse med ansøger inden beslutningen om prækvalifikation tages. Vurderingen består af både et kvantitativt og kvalitativt element.

Det kvantitative element baserer sig på fondens beregningsmodel over de statistiske nøgletal for boligområder.

Via beregningsmodellen tilskrives det ansøgende boligområde et beboerindeks, der overordnet set beskriver boligområdets socioøkonomiske struktur set i forhold til den gennemsnitlige almene sektor, hvad angår arbejdsmarkedstilknytning, antallet af indvandrere/efterkommere fra ikke-vestlige lande og andre nøgletal. I den kvantitative vurdering indgår tillige faktorer som boligområdets størrelse, øvrig dokumentation af boligområdets problemkompleks samt en vurdering af budgetforslaget sammenholdt med fondens samlede støttemuligheder.

Det kvalitative element udgøres af en vurdering af det indsendte materiale med særlig henblik på de påtænkte indsatser set i relation til afdelingens/områdets problemstillinger og muligheder, herunder ikke mindst de organisatoriske forhold, der ligger til grund for gennemførelsen af den påtænkte indsats. De sager, der på denne baggrund bliver prækvalificeret, skal herefter udarbejde en helhedsplan efter nærmere aftale med fonden.

Alle sager behandles i fondens nye IT-baserede sags- og arkiveringssystem. Systemet understøtter en ensartethed i sagsbehandlingen og giver ansøgerne større indsigt i sagsgangen.

#### **Redskaber til analyse af problemkompleks og løbende monitorering**

Landsbyggefonden har videreudviklet et monitoreringssystem, der gør fonden i stand til at følge udviklingen i de ansøgte boligområder på en række parametre. Redskabet anvendes dels til at gå i dialog med ansøgerne, både omkring boligområdets problemkompleks og hvilke målgrupper, der er berørt, dels til at følge udviklingen i områderne over tid. Samlet set er værktøjet med til at kvalificere fondens sagsbehandling og målrettet indsatsen i de støttede boligområder.

For at sikre et fælles datagrundlag mellem fonden og ansøger, er det blevet besluttet, at revidere de statiske nøgletal (KÅS-tabeller), som kan rekvireres hos Danmarks Statistik, således at de data, som hhv. ansøger og fonden analyserer boligområdets problemkompleks ud fra er ensartet.

### Status på ansøgninger og støttetildeling

Landsbyggefonden indkaldte ansøgninger fra marts 2011 og har, som det fremgår af tabel 11, frem til udgangen af 2014 modtaget i alt 113 ansøgninger om støtte til en boligsocial indsats, heraf har 77 sager fået tilsagn på i alt 741.922.413 mio. kr. 8 sager er i prækvalifikationsfasen med samlet beløb på 49.900.000 mio. kr. i støtte, 26 sager har fået afslag, mens der i de resterende 2 sager endnu ikke er truffet beslutning om, hvorvidt de skal prækvalificeres.

### Indberetning

Helhedsplaner i drift skal en gang årligt udarbejde milepælsplaner for det kommende år samt indberette på graden af målopfyldelse for samtlige indsatsområder og aktiviteter herunder forventninger til næste års resultater via opstillingen af målbare succeskriterier for de enkelte indsatsområder og aktiviteter.

Indberetningssystemet skal først og fremmest sikre, at fonden som bevilligende myndighed kan følge fremdriften i de enkelte indsatser og aktiviteter. Samtidig er systemet opbygget således, at det er muligt for fonden og vidensproducenter på feltet, at få overblik over omfanget og karakteren af de boligsociale indsatser på landsplan, idet såvel aktiviteter, målgrupper, formål og indikatorer er baseret på prædefinerede kategorier, der muliggøre datatræk på tværs af de enkelte indsatser.

### Boligsocialnet

For at sikre erfaringsudveksling og efteruddannelse af de boligsociale medarbejdere yder fonden støtte til Boligsocialnet. Boligsocialnet er et samarbejde mellem Kommunernes Landsforening og BL - Danmarks Almene Boliger. Samarbejdet driver [boligsocialnet.dk](http://boligsocialnet.dk), afholder netværksmøder målrettet de forskellige medarbejdergrupper, der er ansat i de boligsociale indsatser og står for uddannelses tilbud til disse. Herudover står Boligsocialnet for planlægning og afholdes af den boligsociale årskonference og faciliteringen af en Landserfa-gruppe for boligselskabernes centrale koordinatører og kommunale nøglepersoner.

Boligsocialnet har i de senere år gennemført erfaringsudveksling og kurser med et stort deltagerantal. Konceptet har

**Tabel 11. Ansøgninger om støtte til en boligsocial indsats fra fondens 2011-2014 midler**

	Antal / beløb
Ansøgninger i alt	113
Tilsagn	77
Prækvalifikationer	8
Afslag	26
Sagsbehandling pågår	2
Samlede tilsagnsbeløb	741,9 mio. kr.
Samlede prækvalifikationsbeløb	49,9 mio. kr.

undergået ændringer således at mange af arrangementerne planlægges og udføres i et tæt samarbejde med lokale helhedsplaner, som også bidrager med lokale faciliteter mv. Der foregår til stadighed en udvikling af Boligsocialnets tilbud til de ansatte i helhedsplanerne, relevante kommunale medarbejdere og boligorganisationernes administrationer.

### Center for Boligsocial Udvikling

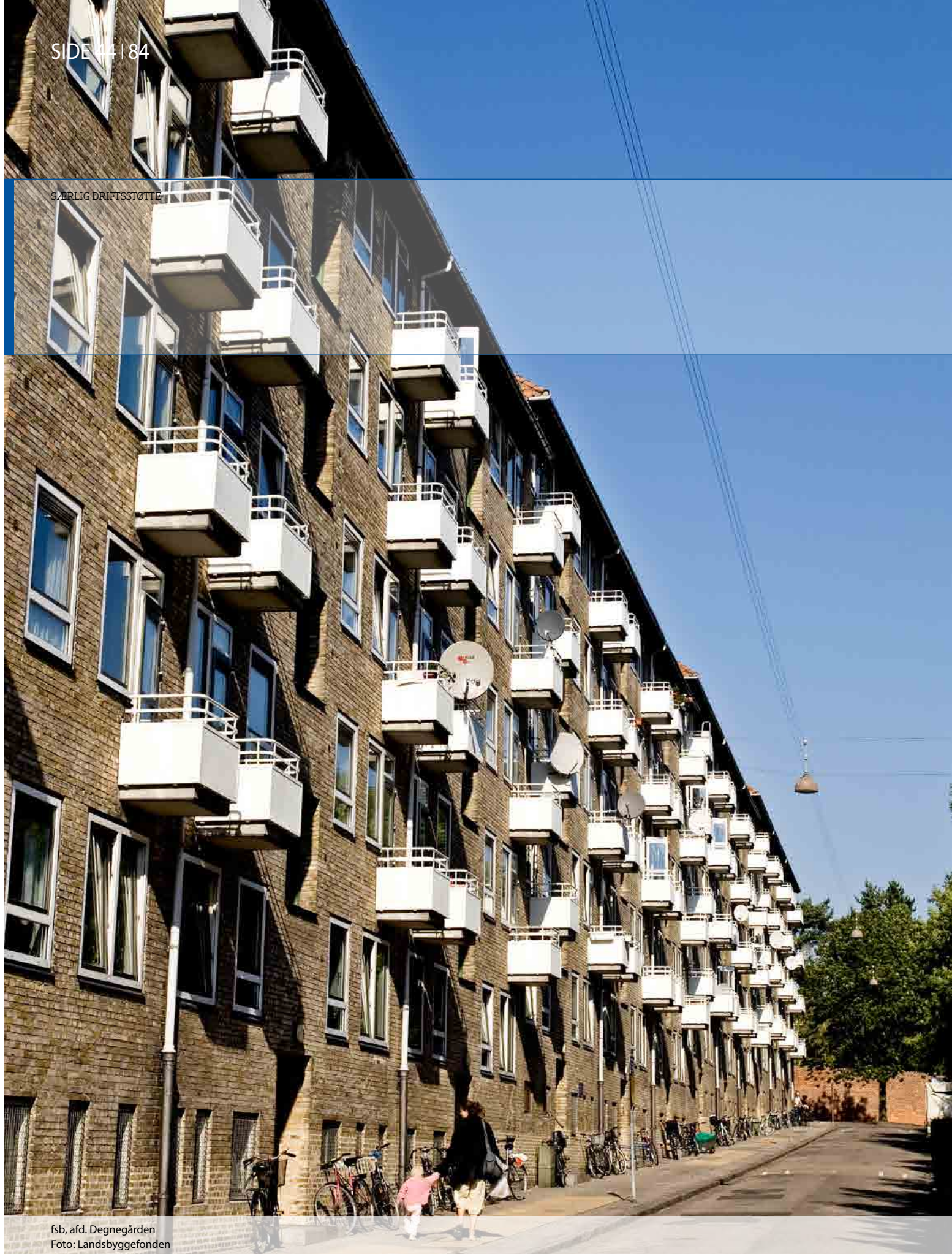
Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) er en selvejende institution under Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Centret er finansieret ligeligt af hhv. Landsbyggefonden og statslige satspuljemidler.

Centrets overordnede formål er at undersøge effekter og resultater af indsatser i udsatte boligområder, at indsamle erfaringer fra nationale og internationale boligsociale indsatser og at yde kvalificeret rådgivning og processtøtte til centrale aktører indenfor det boligsociale område. Landsbyggefonden er repræsenteret i CFBU's bestyrelse ved fondens driftsstøttechef, med afdelingslederen fra Almen Analyse som suppleant.

I løbet af de seneste år er det blevet besluttet, at centret i højere grad end tidligere skal sætte fokus på at formidle konkrete bedste praksis anbefalinger på det boligsociale område, til gavn for såvel de lokale parter i helhedsplanerne som for fonden som bevilligende myndighed.



Foto: Emil Hornstrup Jakobsen



fsb, afd. Degnegården  
Foto: Landsbyggefonden

### Landsdækkende evaluering af 2006-10 midlerne

Den overordnede evaluering af 2006-2010 midlerne gennemføres fortsat af et konsortium bestående af SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Rambøll Management. Evalueringen består af to dele, en effektevaluering af hele puljen, som SFI står for, og en procesevaluering, som Rambøll er ansvarlig for.

Effektevalueringen har til formål at give viden om, hvilken effekt og gennemslagskraft boligsociale indsatser og huslejenedsættelser har i de støttede boligområder. Det er en viden, som kan bruges til at målrette indsatser til boligområder, der står over for forskellige boligsociale udfordringer. Procesevalueringen har overordnet til formål at dokumentere drivkræfter og barrierer for implementeringen og resultaterne af de boligsociale indsatser, hvor fokus er på projektorganisering, samarbejdsformer, styring, arbejdsmetoder og koordinering.

I løbet af 2014 har SFI og Rambøll afholdt tre midtvejsseminarer for boligsociale medarbejdere, hhv. i København, Odense og Aarhus. Der var stor tilslutning til seminarerne. Oplæggene omhandlede midtvejsresultater fra rapporten "Boligsociale indsatser og huslejestøtte – Midtvejsevaluering af Landsbyggefondens 2006-10 midler". Derudover har Rambøll udarbejdet to temahæfter, der opsummerer nøgleresultaterne fra procesevalueringen for henholdsvis de boligsociale indsatser og områdesekretariaterne i et formidlingsvenligt format. Temahæfterne er formidlet både gennem midtvejsseminarer, gennem distribution til de boligsociale medarbejdere, i relevante netværk og via Landsbyggefondens hjemmeside.

I 2014 er den anden runde i beboerrundspørgen endvidere blevet klargjort, således at den kan skydes i gang primo 2015.

### Udbud af landsdækkende evaluering af 2011-14 midlerne

I januar 2014 udsendte Landsbyggefonden et EU-udbud om evalueringen af den boligsociale indsats finansieret af 2011-2014-midlerne.

Landsbyggefonden modtog i alt 4 tilbud. Udbuddet var udformet som et begrænset EU-udbud med en prækvalifikationsfase af tilbudsgivernes egnethed og efterfølgende

vurdering af de indkomne tilbud. På baggrund af de opstillede tildelingskriterier i udbudsbetingelserne skrev fonden kontrakt med et konsortium bestående af SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Rambøll Management Consulting A/S, med Professionshøjskolen Metropol som underleverandør.

Evalueringen blev igangsat i august 2014 og forløber til august 2020. Formålet er, at evaluere de boligsociale indsatser, herunder huslejenedsættelser, der har modtaget støtte fra 2011-2014 midlerne. Evalueringen skal tilvejebringe viden om de boligsociale aktiviteterets effekter og resultater samt, hvilke arbejdsmetoder, der kan anvendes til brug for at kvalificere den fremtidige boligsociale indsats på såvel beslutningstager- som praktikerniveau. Evalueringen skal m.a.o. være med til at kvalificere grundlaget for Landsbyggefondens fremtidige støttetildeling til boligsociale indsatser og huslejenedsættelse, der kan medvirke til at udvikle og forbedre de almene boligområder.

Evalueringen omfatter en række analyser baseret på både kvantitative og kvalitative metoder, der tilsammen belyser effekten af og arbejdsmetoderne, der anvendes og kan anvendes i udvalgte boligsociale aktiviteter inden for følgende temaer:

1. Kriminalitetsforebyggelse
2. Forbedret skolegang og uddannelse
3. Forbedrede forældrekompetencer og forøgelse af børns trivsel
4. Forøget beskæftigelse og aktiviteter, der flytter ledige beboere tættere på arbejdsmarkedet

Ydermere skal evalueringen sætte fokus på effekterne af de gennemførte huslejenedsættelser i forhold til udlejningen af boliger og beboersammensætningen.

Der er et stort fokus på formidling og anvendelse af resultaterne i evalueringen og afrapporteringen kommer til at bestå af en række rapporter, forskningsoversigter, kortfattede hæfter, kurser for de boligsociale medarbejdere, oplæg i regi af Boligsocialnet, årlige statusnotater til fonden samt en afsluttende konference.

**Huslejestøtte 2011 – 2014**

Hvad angår huslejestøtten, så har fonden i alt modtaget ansøgninger fra 710 boligafdelinger.

**Huslejemodel**

Som det også hidtil har været fondens procedure fordeles huslejestøttemidlerne efter en huslejemodel, som systematisk vurderer en tilstræbt leje for hver af de ansøgende afdelinger. I huslejemodellen indgår oplysninger om afdelingens alder, art (tæt/lavt eller etage), boligstruktur (gennemsnitlig boligstørrelse), beboersammensætningen, eventuelt renoveringsbehov, afdelingens interne og eksterne konkurrence-situation (hvh. huslejen for afdelinger i samme boligområde og priserne på ejerboliger i kommunen) mv.

På baggrund af huslejemodellen foretager fonden en foreløbig vurdering af, om afdelingen er berettiget til støtte. Afdelinger, der er berettiget, bliver i forlængelse heraf prækvalificeret til huslejestøtte, medens afdelinger, som får afslag henvises til at søge kapitaltilførsel. Ved årets udgang er i alt 79 afdelinger blevet prækvalificeret til huslejestøtte, mens 351 har fået afslag. For de øvrige 280 sager pågår sagsbehandlingen endnu ind i 2015 (overførselsår).

**Prækvalifikation**

For afdelinger, der prækvalificeres, skal der udarbejdes en helhedsplan. En helhedsplan med udgangspunkt i huslejestøtte er typisk af en anden karakter end en helhedsplan med fokus på det boligsociale. I det huslejestøtten gives i forbindelse med en økonomisk og evt. fysisk genopretning skal helhedsplanens omdrejningspunkt være alle nødvendige forslag til økonomisk og fysisk genopretning. 62 af de afdelinger der er prækvalificeret, har fået endeligt tilsagn.

**Tabel 12. Huslejestøtte 2011-2014 fordeling på regioner**

	Ansøgninger			Prækvalificeret				Tilsagn			
	Antal	Afslag	Under sagsbehandling	Antal	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	Andel LBF (mio. kr.)	Andel i procent	Antal	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	Andel LBF (mio. kr.)	kapitaliseret værdi - andel LBF (mio. kr.)
Region Hovedstaden	274	166	75	33	75,3	56,5	49%	29	64,2	48,2	310,1
Region Sjælland	77	41	27	9	9,5	7,1	6%	7	8,4	6,3	45,1
Region Syddanmark	149	68	63	18	26,3	19,7	17%	9	18,3	13,7	107,6
Region Midtjylland	149	55	88	6	11,7	8,8	8%	11	24,8	18,6	111,6
Region Nordjylland	61	21	27	13	29,8	22,4	20%	6	19,2	14,4	98,1
<b>I alt</b>	<b>710</b>	<b>351</b>	<b>280</b>	<b>79</b>	<b>152,6</b>	<b>114,5</b>	<b>100%</b>	<b>62</b>	<b>134,9</b>	<b>101,2</b>	<b>672,5</b>



Foto: Troels Vittus Jæger

Tabel 13. Støtte til boligsociale indsats fordelt på regioner

Område	Ansøgninger			Prækvalificeret			Tilsagn		
	Samlet antal	Afslag	Under behandling	Antal	Samlet beløb t. kr.	Andel i %	Antal	Samlet beløb t. kr.	Andel i %
København & Frederiksberg	23	6	0	1	3.000	6,0	16	185.111	25,0
Øvrige Region Hovedstaden	25	9	0	1	8.500	17,0	15	133.627	18,0
Region Sjælland	14	1	1	1	3.100	6,3	11	93.553	12,6
Odense	6	0	0	2	11.800	23,7	4	28.834	3,9
Øvrige Region Syddanmark	15	2	0	0	0	0,0	13	124.684	16,8
Århus	10	2	0	1	10.000	20,0	7	78.069	10,5
Øvrige Region Midtjylland	11	2	1	1	7.500	15,0	7	60.591	8,2
Ålborg	5	2	0	0	0	0,0	3	30.454	4,1
Øvrige Region Nordjylland	4	2	0	1	6.000	12,0	1	6.999	0,9
<b>I alt</b>	<b>113</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>49.900</b>	<b>100,0</b>	<b>77</b>	<b>741.922</b>	<b>100,0</b>



Bygge- og Boligforeningen af 1938, afd. Karolinevej  
Foto: Landsbyggefonden



# UDLEJNINGSTATISTIK

## KNAP 5 PROMILLE LEDIGE BOLIGER

### Månedlig opgørelse

Landsbyggefonden opgør efter aftale med KL – Kommunernes Landsforening antallet af ledige boliger i byggeri tilhørende almene boligorganisationer. Opgørelsen udarbejdes hver måned og udsendes til samtlige kommuner og boligorganisationer, Kommunernes Landsforening, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt realkreditinstitutterne. Opgørelsen udarbejdes på grundlag af boligorganisationernes indberetninger til fonden. Informationerne om ledige boliger og udlejningssituationen kan løbende findes på fondens hjemmeside. Som ledige anses alene boliger, som påfører afdelingen/boligorganisationen økonomiske tab. Boliger der midlertidigt står tomme, fordi de er under istandsættelse, renovering eller fordi kommunen råder over boligerne og hvis leje dækkes af fraflytter som følge af opsigelsesbestemmelserne, anses således ikke for ledige.



Foto: Frederik Alken

### Anvendelse af oplysningerne

Det er overladt til den enkelte kommunalbestyrelse, at foretage beregningen af det samlede antal ledige almene boliger, ungdomsboliger og ældreboliger. Den eventuelle ledighed vedrørende almene boliger indgår som en del af kommunalbestyrelsens opgørelse af ledigheden. Besvarelserne fra den enkelte boligorganisation bidrager således til kommunalbestyrelsens samlede opgørelse. Fondens anmodning om disse oplysninger sker under henvisning til Lov om almene boliger mv. § 167, hvorefter boligorganisationen på forlangende skal give fonden alle nødvendige oplysninger om boligorganisationen og dens afdelingers økonomiske forhold. Oplysningerne er genstand for de gældende forvaltningsmæssige regler.

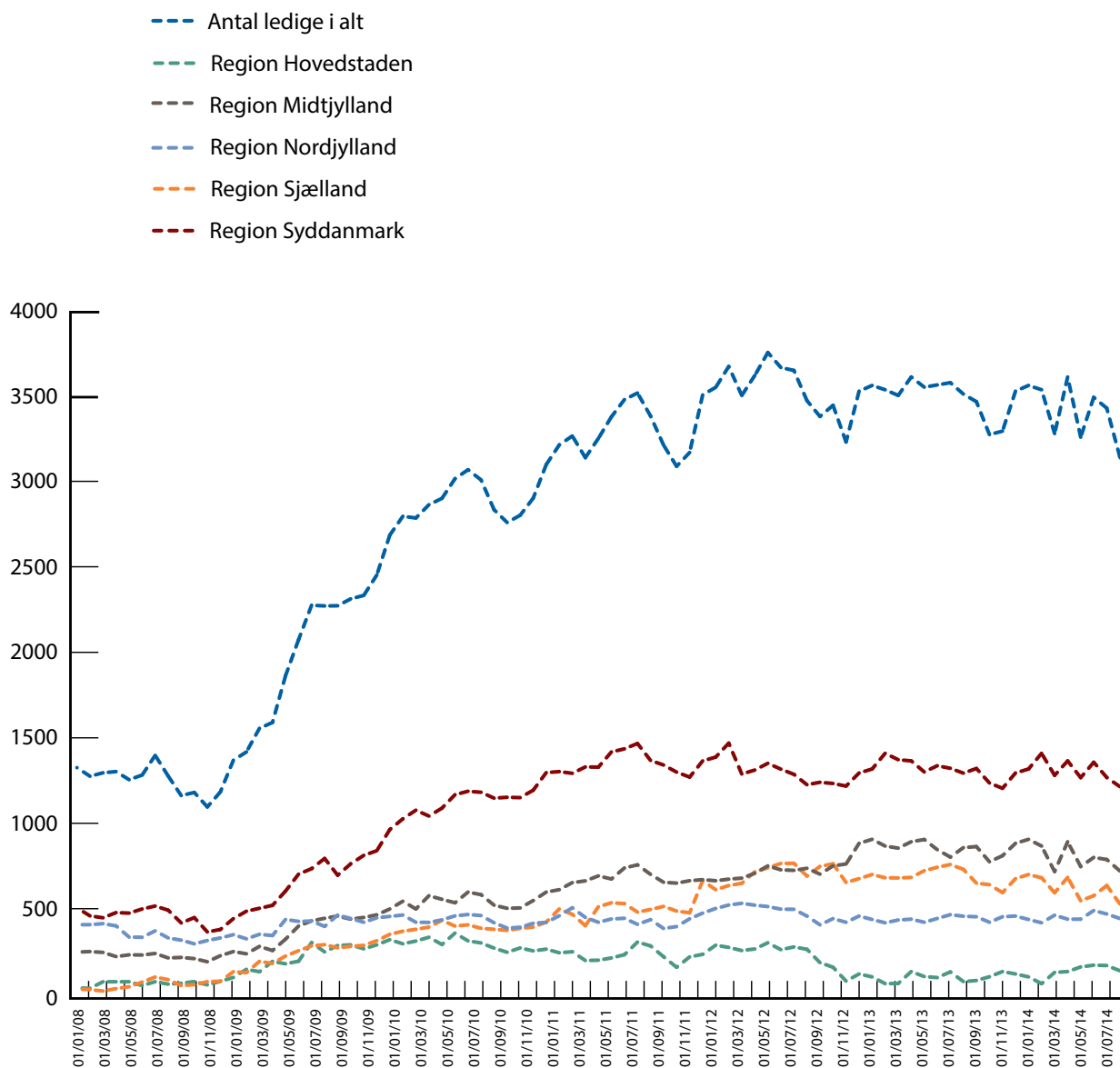
### Særlige opgørelser vedrørende driftsstøtteafdelinger

Fonden modtager kvartalsrapporter om udviklingen i afdelinger, der tidligere har været støttet efter omprioriteringsloven og reglerne for landsdispositions-fonden. Oplysningerne om udlejningssituationen indgår i disse rapporter.

### Antal ledige boliger

Antallet af ledige boliger pr. 1. december 2014 blev opgjort til 2.683 boliger, hvilket svarer til 4,7 promille af det samlede antal almene boliger. Ledigheden er faldet i forhold til 1. december 2013. Af de 2.683 boliger lå 1.920 i 38 regionalt vanskeligt stillede kommuner. De største andele af ledige boliger findes i Region Syddanmark og Region Nordjylland, hvor henholdsvis 1.090 og 401 boliger var ledige 1. december 2014, hvilket svarer til en andel på hhv. 9,3 og 7,6 promille af det samlede antal almene boliger i regionen. Ledigheden var pr. 1. december 2014 størst i ungdomsboligerne.

Graf 1. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 2008 – 2014, fordelt geografisk



**Tabel 14. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promille pr. 1. december 2014**

lbrugtagelsesår			2000–	1990–99	Før 1990	Alle
Boliger i alt			48.938	62.216	457.245	568.399
Ledige boliger			263	334	2.086	2.683
Ledighed i promille			5,4	5,4	4,6	4,7
Geografi	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland	Alle
Boliger i alt	208.547	74.049	117.157	115.699	53.037	568.399
Ledige boliger	95	415	1.090	682	401	2.683
Ledighed i promille	0,5	5,6	9,3	5,9	7,6	4,7
Boligtype			Familie	Ældre	Ungdom	Alle
Boliger i alt			495.204	40.892	32.303	568.399
Ledige boliger			2.288	40	355	2.683
Ledighed i promille			4,6	1,0	11,0	4,7
Byggeriets art			Etage	Tæt/lavt	Blandet	Alle
Boliger i alt			370.718	193.695	3.986	568.399
Ledige boliger			1.582	744	357	2.683
Ledighed i promille			4,3	3,8	89,6	4,7

## ALMEN ANALYSE

### ARBEJDSOPGAVER

Almen Analyse varetager området for regnskabsindberetning og regnskabs gennemgang samt vejledning om regnskabsmæssige forhold mv. i forbindelse med de ca. 9.000 regnskaber, som de almene boligorganisationer årligt indberetter til Landsbyggefonden. Herudover har centret i 2014 fokuseret på udarbejdelsen af bearbejdede statistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg og drift på baggrund af de indberettede regnskabstal, data fra Danmarks Statistik mv. Hensigten er bl.a., at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision samt understøtte budgetlægningen og styringsdialogen i den almene boligsektor. Almen Analyse foretager endvidere en lang række kontrol- og beregningsopgaver bl.a. til brug for fondens øvrige virksomhed. I 2014 har der særligt været et betydeligt

beregnings- og kontrolarbejde forbundet med frikøb af de såkaldte tilbagekøbsdeklarationer og genberegninger af rentesikringssager med udløbne rentetilpasningslån.

### REGNSKABSINDBERETNING

Boligorganisationerne har siden 1999 indberettet regnskaber i elektronisk form til fonden. Fonden modtager årligt ca. 9.000 regnskaber for almene boligorganisationer og afdelinger. Tendensen med hurtigere indberetning af regnskaberne fra boligorganisationerne er fortsat i 2014, bl.a. som følge af det webbaserede indberetningssystem og de dermed forbedrede muligheder for dialog mellem de involverede parter, en forbedret proces samt færre fejl og mangler. Fonden har i foråret 2014 lanceret en ny forbedret udgave af fondens webbaserede regnskabsindberetningssystem.



Nakskov Almene Boligselskab, afd. Rosenparken  
Foto: Landsbyggefonden

Systemet er videreudviklet med fokus på optimering ved spidsbelastninger, brugervenlighed og overblik samt forbedring af en række funktionaliteter, herunder elektronisk upload af revisionsprotokollat og bestyrelsens beretning, NemId samt integration af forbehandlingsprogrammet BORIS i platformen.

Regnskaberne er således hurtigere tilgængelige i fondens regnskabsdatabase, hvilket øger aktualiteten af de tilgængelige regnskabsdata bl.a. til brug for boligorganisationernes arbejde med budgetter og forvaltningsrevision, fondens udarbejdelse af statistikker og analyser og styringsdialogen. Fondens offentligt tilgængelige regnskabsdatabase blev i 2013 lanceret i en ny og forbedret udgave med fokus på et mere brugervenligt design med forbedrede søgetider og funktionaliteter samt validitet. I 2014 har fonden arbejdet på en videreudvikling af regnskabsdatabasen, som omfatter et nøgletalskatalog til brug for nøgletalsstatistik og benchmarking. Nøgletalskataloget forventes klart i starten af 2015.

## REGNSKABSGENNEMGANG

De indberettede regnskaber gennemgås af Almen Analyse efter overordnede kriterier. Et vigtigt formål med gennemgangen er at forebygge tab for fondens garantiordning. Garantiordningen indebærer, at fonden garanterer for afdelingernes henlagte midler og driftsmidler, som forvaltes af boligorganisationerne. Det er sjældent, at garantiordningen benyttes. Indenfor de sidste 10 år har der været foretaget udbetalinger til 2 boligorganisationer.

Regnskabsgennemgangen foregår som udgangspunkt ved hjælp af en række nøgletal. Efter behov indhentes flere oplysninger og der kan eventuelt udarbejdes en mere detaljeret regnskabsgennemgang. Dette er sket i en række tilfælde og har medført, at et antal regnskaber er bedt omarbejdet og indberettet på ny. Et andet formål med gennemgangen er at undersøge, om der kan konstateres mere generelle regnskabsmæssige problemer. Hvis der konstateres sådanne generelle problemer, kan Almen Analyse iværksætte forskellige informationstiltag rettet mod hele eller dele af sektoren.

## VEJLEDNING OG UNDERVISNING

Formålet med vejledningen og undervisningen er bl.a. at bistå boligorganisationerne med at opnå et mere ensartet regnskabsmateriale og afklare spørgsmål om regelgrundlaget i forbindelse med regnskabsmæssige forhold i boligorganisationerne. Vejledningen er givet skriftligt ved nøgletals- og regnskabsgennemgange, endvidere er der ydet vejledning i forbindelse med besvarelse af mange telefoniske og skriftlige henvendelser fra boligorganisationer, revisorer, kommuner m.fl. Medarbejdere fra Almen Analyse har desuden undervist og holdt oplæg for ansatte og beboervalgte i boligorganisationer, revisorer og kommuner i en række forskellige sammenhænge.

## OMDANNELSE

Almen Analyse giver en driftsøkonomisk vurdering af selvejende institutioner i forbindelse med disses omdannelse til almene boligorganisationer. Vurderingen indgår i kommunens behandling af sagen. Ved udgangen af 2014 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 196 selvejende institutioner, heraf er 193 sager blevet godkendt af kommunen til omdannelse.

## GARANTIORDNINGEN – ANMELDELSE AF FÆLLESFORVALTNING

### Anmeldelse af fællesforvaltning

Boligorganisationerne har mulighed for at anbringe midler fra flere godkendte almene boligorganisationer i fællesforvaltning. Der er ved udgangen af 2014 anmeldt én fælles anbringelse omfattende 5 boligorganisationer. I forbindelse med ændring i lovgivningen, hvor begrebet datterorganisationer udgik, kan en almen administrationsorganisation og dens medlemmer nu indgå i en fællesforvaltning og anmeldelse af fællesanbringelse til fonden er således ikke længere nødvendig.

### Garantiordningen

Der har i 2014 ikke været foretaget udlæg fra fondens garantiordning. Seneste udlæg var i 2011-2013 til Randersegnens



Sundby-Hvorup Boligselskab, afd. Engparken  
Foto: Sundby-Hvorup Boligselskab

Boligforening under konkurs, hvor bobehandlingen fortsat pågår. Mellem boets parter og de berørte kommuner er der i 2014 indgået forlig om tvister, ligesom parterne tager byretsdommen fra januar 2014 om de ulovlige og ugyldige tværhæftelser til efterretning.

## STATISTIKKER, ANALYSER OG TEMAUNDERSØGELSER

Landsbyggefonden har fokus på udarbejdelse af statistikker, analyser og temaundersøgelser. De udarbejdede statistikker, analyser mv. har bl.a. til hensigt, at være en hjælp i budgetlægningen, at udbygge referencerammen for forvaltningsrevision og bidrage til dokumentationen til brug for styringsdialogen mv. I 2014 udgav fonden husleje- og udgiftsstatistik 2013 samt statistik om beboere i den almene boligsektor 2013 baseret på oplysninger fra Danmarks Statistik. Endvidere blev der udgivet temastatistikker om henholdsvis fraflytninger i den almene boligsektor og domme i den almene boligsektor.

Fonden har i 2014 igangsat yderligere analyser og statistikker, der forventes udgivet i løbet af 2015. Fonden blev i 2012 autoriseret til ekstern elektronisk brug af udvalgte datasæt i Danmarks Statistik. Fonden anvender bl.a. data herfra i udarbejdelsen af allerede kendte statistikker, i nye statistikker og analyser af udvalgte områder samt i større temaundersøgelser mv. Herudover er data i 2014 anvendt til udviklingen af et nyt beboerindeks og boligsocialt monitoreringssystem, som anvendes i fondens boligsociale funktion samt til udvikling

af et nyt tvillingeværktøj til brug for arbejdet med benchmarking i den almene boligsektor.

## STYRINGSDIALOG OG DOKUMENTATIONS-PAKKER

Reglerne om indførelse af styringsdialog som redskab i samarbejdet mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationerne trådte i kraft den 1. januar 2010. For at sikre den mest effektive indberetning af bl.a. boligorganisationernes styringsrapporter til kommunerne sker dette via IT-plattformen [almenstyringsdialog.dk](http://almenstyringsdialog.dk). Landsbyggefonden har i samarbejde med ministeriet og kommunerne stået for udviklingen af IT-plattformen. Driftsansvaret varetages af Almen Analyse.

Almen Analyse har også i 2014 indarbejdet tilpasninger, ændringer og nye funktioner i platformen efter nærmere aftale med ministeriet, herunder implementering af NemId. Til brug for ministeriets og fondens løbende vurderinger, indsamler Almen Analyse erfaringer med boligorganisationernes og kommunernes brug af systemet, samtidig med at der ydes omfattende vejledning til brugerne.

## NABOSKAB

[Naboskabet.dk](http://Naboskabet.dk) er et spørgeskemabaseret redskab, der kan måle trivsel, netværk og ressourcer i et boligområde – den såkaldte sociale kapital. Redskabet stilles gratis til rådighed og kan frit benyttes af boligorganisationer m.fl. Måling af den



sociale kapital via [naboskabet.dk](http://naboskabet.dk) i et boligområde, kan bl.a. indgå i ansøgninger til Landsbyggefonden om støtte til en boligsocial indsats. [Naboskabet.dk](http://Naboskabet.dk) kan således også anvendes til effektmålinger på en konkret indsats. I 2014 blev der igangsat 18 nye undersøgelser via [naboskabet.dk](http://naboskabet.dk). I perioden 2006-2014 er der gennemført i alt 582 undersøgelser. Fonden medvirker fortsat til, at erfaringer med arbejdet vedrørende naboskabsundersøgelser udbredes mest muligt, herunder muligheden for konsulentbistand til boligorganisationer til gennemførelse af konkrete undersøgelser. Fonden har derfor også i 2014 bevilget tilskud til konsulentbistand, dog væsentligt mindre end de foregående år.



Hovedstadens Almennyttige Boligselskab, afd. Frydenspark  
Foto: Landsbyggefonden

ADMINISTRATION MV.



Lejerbo Høje Tåstrup, afd. Parkvej  
Foto: Landsbyggefonden



## ADMINISTRATION MV.

### PLACERENGEN AF FONDENS MIDLER

Landsbyggefondens midler er i henhold til beslutning i fondens bestyrelse placeret i børsnoterede stats- og realkreditobligationer samt indskud til aftalt forrentning i pengeinstitutter. Forvaltningen af fondsbeholdningen forestås efter indgåede aftaler om porteføljepleje hos tre forskellige forvaltere.

Aftalerne har senest været i udbud i 2011. I den forbindelse er antallet af porteføljeplejeaftaler nedsat fra fire til tre. Afkastet i 2014 udgør totalt set ca. 70 mio. kr. inkl. en urealiseret kursgevinst på 18 mio. kr. I perioden 1988-2014 har afkastet på obligationsbeholdningen samlet ligget over pengemarkedsrenten. På grund af den lave bankindsudsrente er der i 2012 oprettet to supplerende porteføljeplejeaftaler med en kortere varighedsramme end hovedaftalerne.

Revisionen foretager særskilt rapportering af afkastresultater mv., inden fonden beslutter kommende års porteføljeplejeaftaler.

### STAMDATA

Landsbyggefonden har omlagt og udbygget stamdataregistreringerne bl.a. på grund af flere databaseudbygninger. Fondens stamdatabase anvendes i stor udstrækning som udgangspunkt for fondens øvrige systemer. Stamoplysningerne på [almenstyringsdialog.dk](http://almenstyringsdialog.dk), [danmarkbolig.dk](http://danmarkbolig.dk), lånindeberegnings- og driftsstøttesystem har bl.a. udgangspunkt i stamdata.

Boligportal/huslejerregister bygger også på stamdataregistreringerne. Fejl og mangler i registreringerne kan få store konsekvenser for udveksling af oplysninger med bl.a. Udbetaling Danmark. BBR ejendomsnummer er en bærende nøgle i boligportal/huslejerregistret, som bl.a. bruges til at identificere den enkelte bolig i BBR.

Boligorganisationerne har pligt til at kontrollere og indberette ændringer til stamdata. Indberetningen foretages gennem [ibf.dk](http://ibf.dk) under boligregistrering. De systemer, der trækker data fra fondes stamdata, rettes afledt heraf.

### DIGITAL TINGLYSNING

Digital tinglysning blev igangsat i september 2009. Denne statslige omlægning gav i en periode anledning til forsinkelser i tinglysningen af bl.a. fondens pantebreve. Fonden havde forud i høringsvar mv. peget på behovet for anmelder-status for Landsbyggefonden i forhold til den nye digitale tinglysning. Fonden opnåede i 2010 adgang til Den digitale Tingbog som autoriseret anmelder mod sikkerhedsstillelse på 30 mio. i form af en bankgaranti.

### SALG AF ALMENE BOLIGER

#### Gældende salgsordning

Folketinget vedtog i 2011 en ny salgsordning for almene familieboliger. Ordningen bygger på erfaringerne fra hidtidige salgsordninger om forsøgsordningen og salgsordningen i problemramte afdelinger.

Udgangspunktet i den nye ordning er, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal være enige om at beslutte salg. I afdelinger, hvor det er et stærkt beboerønske, kan boligorganisationen og kommunalbestyrelsen dog uafhængigt af hinanden beslutte at ansøge ministeriet om salg, hvis visse betingelser er opfyldt.

I den nye salgsordning lægges op til, at boligorganisationen selv må bære en eventuel økonomisk risiko i de tilfælde, hvor boligorganisationen er med til at beslutte tabet. I de tilfælde hvor boligorganisationen ikke er med til at beslutte salget, kan et eventuelt tab afholdes af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden. I disse tilfælde skal kommunalbestyrelsen dog i sin ansøgning til ministeriet sandsynliggøre, at der ikke vil opstå tab ved salget.

Der skal ikke længere aflægges særskilt regnskab for hver salgsrunde. Posterne indgår i stedet som en del af afdelingens årsregnskab. Hvis summen af udgifter overstiger indtægterne kan underskuddet dækkes af et lån fra Landsbyggefonden. Ved senere salg med nettoprovenu i samme afdeling, skal lånet tilbagebetales med renter. Et eventuelt tab opgøres først, når alle boliger, der er udlagt til salg, er solgt.

Senest 3 måneder efter at der foreligger tinglyst anmærkningsfrit skøde indbetaler boligorganisationen et eventuelt nettoprovenu til Landsbyggefonden. Fonden kan dog godkende, at nettooverskuddet ved salg af boligafdelinger eller grunde, der sker som led i en helhedsplan for et udsat boligområde – efter forholdsmæssig indfrielse af lån i afdelingen – helt eller delvist kan anvendes til finansiering af helhedsplanen.

For hver boligorganisation der foretager indbetaling af nettoprovenu oprettes en konto i Landsbyggefonden. 10 % af indbetalingerne reserveres på denne konto. Under visse forudsætninger kan der ansøges om anvendelse af midlerne til dispositionsfondsformål efter almenboliglovens § 20, stk. 2-5. Er de reserverede midler ikke anvendt inden 10 år overføres midlerne til nybyggerifonden.

Den resterende del af ovennævnte indbetaling anvendes til betaling af offentlig støtte til etablering af nye almene familieboliger.

Landsbyggefonden har i medfør af lov om almene boliger m.v. § 96 j fastsat nærmere regler i regulativ om salg af almene familieboliger.

#### **Tidligere forsøgsordning og salg i problemramte afdelinger**

Fra 2005 og 3 år frem var der ved en forsøgsordning skabt mulighed for, at almene familieboliger kunne sælges til lejerne som ejerlejligheder. Ordningen blev i 2008 forlænget, således at sidste tilmeldingsperiode var december 2009.

Fra 2006 blev tilføjet en permanent ordning med salg af almene boliger i problemramte afdelinger.

Det nettoprovenu der fremkommer ved et salg, skal indbetales til provenufonden - en lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab.

Provenufonden yder rente- og afdragsfrie lån til den lejer, der køber sin bolig. Endvidere dækker fonden rimelige udgifter til bl.a. udstykning, der ikke fuldt ud kan henføres til de solgte boliger, udgifter til valuarvurderinger hvis denne ikke efter-

følges af et køb, udgifter til udarbejdelse af tilstandsrapport samt halvdelen af udgiften til ejerskifteforsikring, hvis fonden vurderer behov herfor. De nærmere regler herfor er fastsat i regulativ af 12. januar 2006 om provenufonden.

For hver boligorganisation oprettes en konto i provenufonden. Kontiene opskrives med boligorganisationens indbetalte nettoprovenu fratrukket visse udgifter. Saldoen forrentes løbende med Danmarks Nationalbanks diskonto. Kontoen nedskrives med beløb, der ikke er anvendt efter 10 år.

Indestående i provenufonden kan anvendes til refusion af offentlig støtte. Landsbyggefonden fastsætter en refusionsramme for anvendelsen.

Der er pr. 31. december 2014 indbetalt ca. 24 mio. til provenufonden. Beløbet er opgjort efter fradrag af 30 % lån til køberne.

En række sager afventer stadig færdiggørelse af regnskaber mv.

Ministeriet har i 2005-9 meddelt 17 afdelinger omfattende i alt 1.183 boliger tilladelse til eventuelt salg efter forsøgs- og forlængelsesloven.

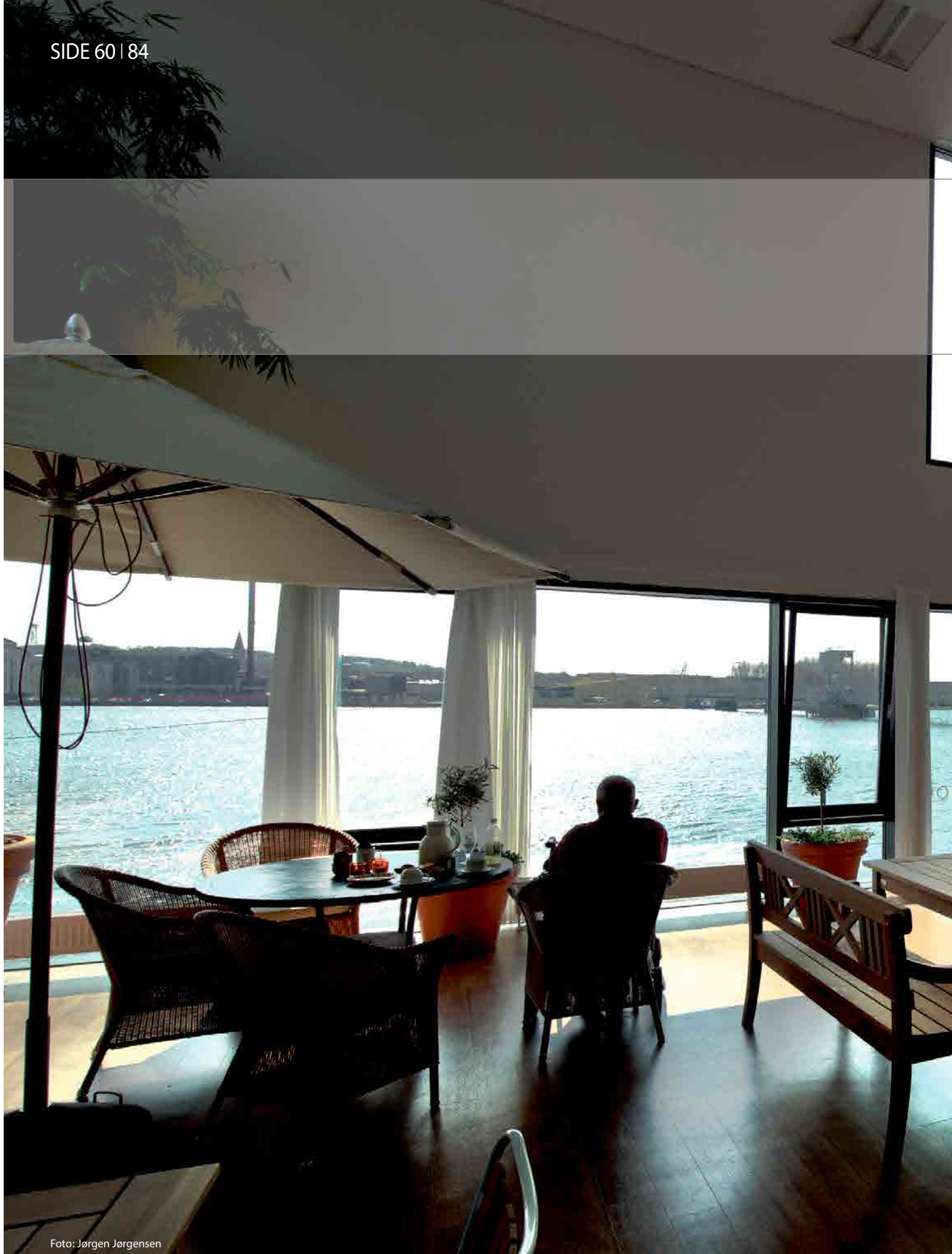
Der foreligger ved udgangen af 2014 indberetning om i alt 61 konkrete salg til lejerne samt salg af 1 ledig bolig.

Der er i perioden 2006-11 givet tilsagn til salg af boliger i 2 problemramte afdelinger. Tilsagnet omfatter i alt 58 boliger.

Indestående midler i provenufonden, som ikke er anvendt efter bestemmelserne i regulativ om provenufonden, overføres den 1. juli 2021 til nybyggerifonden.



ALBOA Aarhus, afd. Grundtvigsvej/Rørdamsvej  
Foto: Landsbygefonden



## BILAG

	Side
BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	62
BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	64
BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	66
BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER/UNGDOMSBOLIGER – SELVEJENDE ALMENE ÆLDRE/UNGDOMSBOLIG- INSTITUTIONER, KOMMUNER OG REGIONER	68
LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT	71
LOVGIVNING MV.	72
ORDFORKLARINGER	73
HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER	77
TABELOVERSIGT	80

## BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

### FAMILIEBOLIGBYGGERI

Der er givet færre tilsagn til familieboliger i 2014 end i 2013.

Siden 1994 er det de enkelte kommuner, som meddeler tilsagn om støtte ud fra en vurdering af de lokale boligbehov. I perioder har der dog været forskellige former for statslig styring af bygge- og anlægsvirksomhed på grund af frygt for overophedning af byggesektoren.

Rammebeløbsordningen blev afskaffet pr. 1. januar 1998 og afløst af totaløkonomiske beregninger. Fra 1. januar 2004 er der indført maksimumsbeløb pr. m<sup>2</sup> boligareal.

Anskaffessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. boligstørrelsen og om det er en ombygning eller nybyggeri.

Antal boliger med tilsagn før 2014 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

**Tabel 15. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2009–2014**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Familieboliger	1.173	6.888	155	778	998	799
Forsøgsbyggeri	1) 136	2) 273	0	0	3) 185	4) 178
<b>I alt</b>	<b>1.309</b>	<b>7.161</b>	<b>155</b>	<b>778</b>	<b>1.183</b>	<b>977</b>

<sup>1)</sup> § 144 på 136 familieboliger

<sup>2)</sup> § 144 på 273 familieboliger

<sup>3)</sup> § 144 på 185 familieboliger

<sup>4)</sup> § 144 på 178 familieboliger

**Tabel 16. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag**

	Antal familieboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal familieboliger pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2009	<sup>1)</sup> 1.309	34	3	37	35
2010	7.161	212	13	225	32
2011	155	9	0	9	17
2012	<sup>2)</sup> 778	29	0	29	27
2013	1.183	39	2	41	29
2014	977	42	3	45	22

<sup>1)</sup> Inkl. 1 tilsagn på 125 familieboliger

<sup>2)</sup> Inkl. 1 tilsagn på 110 familieboliger

Tabel 17. Geografisk/type fordeling (i procent)					
	Antal familieboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2009	1.309	35	65	<sup>1)</sup> 44	56
2010	7.161	36	64	<sup>2)</sup> 60	40
2011	155	59	41	66	34
2012	778	65	35	76	24
2013	1.183	47	53	73	27
2014	977	30	70	55	45

<sup>1)</sup> Excl. 56 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>2)</sup> Excl. 863 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 18. Anskaffelsessum/lån						
	Antal familieboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2009	1.309	2.239.373	167.978	<sup>1)</sup> 7/14	1.711	100
2010	7.161	13.384.268	936.899	7	1.869	109
2011	155	298.830	41.836	14	1.928	113
2012	778	1.571.008	165.419	<sup>2)</sup> 14/10	2.019	118
2013	1.183	2.394.461	239.446	10	2.024	118
2014	977	1.956.011	195.601	10	2.002	117

<sup>1)</sup> 7 tilsagn til 107 familieboliger (14%) og 30 tilsagn til 1202 familieboliger (7%)

<sup>2)</sup> 7 tilsagn til 110 familieboliger (14%) og 22 tilsagn til 670 familieboliger (10%)

# BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

## UNGDOMSBOLIGBYGGERI

Der er givet færre tilsagn til ungdomsboliger i 2014 end i 2013.

Der er tale om store variationer i antallet af ungdomsboliger pr. sag, idet det varierer fra få ungdomsboliger i de integrerede byggerier til større kollegielignende bebyggelser.

Rammebeløbsordningen blev afskaffet pr. 1. januar 1998 og afløst af totaløkonomiske beregninger. Pr. 1. januar 2004 er der indført maksimumsbeløb pr. m<sup>2</sup> boligareal.

Anskaffelsessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. spiller boligstørrelsen ind og om det er en ombygning eller nybyggeri.

Antal boliger med tilsagn før 2014 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.



Foto: Helene Bagger

**Tabel 19. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2009–2014**

	Antal ungdomsboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal ungdomsbol. pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2009	<sup>1)</sup> 521	7	3	10	52
2010	<sup>2)</sup> 3.549	33	6	39	91
2011	14	2	0	2	7
2012	<sup>3)</sup> 529	8	0	8	66
2013	<sup>4)</sup> 1.461	15	2	17	86
2014	<sup>5)</sup> 1.223	13	3	16	76

<sup>1)</sup> Inkl. 1 tilsagn på 251 ungdomsboliger i Aarhus Kommune

<sup>2)</sup> Inkl. 23 tilsagn på 2.658 ungdomsboliger i Aalborg Kommune og 1 forsøgsbyggeri på 10 ungdomsboliger

<sup>3)</sup> Inkl. 3 tilsagn på 342 ungdomsboliger i Aalborg Kommune

<sup>4)</sup> Inkl. 6 tilsagn på 776 ungdomsboliger i Aalborg Kommune og 4 tilsagn på 351 ungdomsboliger i Aarhus Kommune + 1 forsøgsbyggeri på 12 boliger (110 ungdomsboliger annulleret i 2014)

<sup>5)</sup> Inkl. 2 tilsagn på 355 ungdomsboliger i Københavns Kommune



**Tabel 20. Geografisk/type fordeling (i procent)**

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2009	521	0	100	88	12
2010	3.549	3	97	100	0
2011	14	0	100	100	0
2012	529	0	100	100	0
2013	1.461	3	97	100	0
2014	1.223	29	71	95	5

**Tabel 21. Anskaffelsessum/lån**

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2009	521	462.914	32.404	<sup>1)</sup> 7/14	889	100
2010	3.549	3.729.917	261.094	7	1.051	118
2011	14	14.889	2.084	14	1.064	120
2012	529	564.855	56.486	<sup>2)</sup> 14/10	1.068	120
2013	1.461	1.614.273	161.427	10	1.105	124
2014	1.223	1.346.076	134.608	10	1.101	105

<sup>1)</sup> Alle tilsagn er givet efter 30. juni 2009 (7%)

<sup>2)</sup> Alle tilsagn er givet efter 30. juni 2012 (10%)

## BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

### ÆLDREBOLIGBYGGERI

I 2014 er der givet lidt flere tilsagn til ældreboliger end i 2013.

Rammebeløbsordningen blev afskaffet pr. 1. januar 1998 og afløst af totaløkonomiske beregninger. Pr. 1. januar 2004 er der indført maksimumsbeløb pr. m<sup>2</sup> boligareal.

Anskaffelsessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. om det er en ombygning af tidl. plejehjem eller nybyggeri.

Antal boliger med tilsagn før 2014 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.



Foto: Anne Mette Welling

**Tabel 22. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2009–2014**

	Antal ældreboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal ældreboliger pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2009	<sup>1)</sup> 1.063	24	0	24	44
2010	1.932	69	9	78	25
2011	0	0	0	0	-
2012	<sup>2)</sup> 240	11	0	11	22
2013	<sup>3)</sup> 308	12	0	12	26
2014	343	10	0	10	34

<sup>1)</sup> Inkl. 2 forsøgsbyggeri § 144 på 75 ældreboliger og 50 ældreboliger og inkl. 2 tilsagn på henholdsvis 1 ældrebolig og 171 ældreboliger

<sup>2)</sup> Inkl. 2 tilsagn på henholdsvis 1 ældrebolig og 84 ældreboliger

<sup>3)</sup> 1 tilsagn på 70 ældreboliger annulleret

**Tabel 23. Geografisk/type fordeling (i procent)**

	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2009	1.063	76	24	<sup>1)</sup> 68	32
2010	1.932	44	56	<sup>2)</sup> 57	43
2011	0	0	0	0	0
2012	240	35	65	72	28
2013	308	35	65	62	38
2014	343	57	43	84	16

<sup>2)</sup> Excl. 171 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>3)</sup> Excl. 24 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

**Tabel 24. Anskaffelsessum/lån**

	Antal ældreboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2009	1.063	1.779.036	124.533	<sup>1)</sup> 7/14	1.674	100
2010	1.932	3.166.481	221.654	7	1.639	98
2011	0	0	0	14	-	-
2012	240	387.751	41.508	<sup>2)</sup> 14/10	1.616	97
2013	308	550.502	55.050	10	1.787	107
2014	343	631.686	63.169	10	1.842	112

<sup>1)</sup> Alle tilsagn til ældreboliger uden servicearealer er givet efter 30. juni 2009 (7%)

<sup>2)</sup> 4 tilsagn til 41 ældreboliger (14%) og 7 tilsagn til 199 ældreboliger (10%)

# BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER/ UNGDOMSBOLIGER

SELVEJENDE ALMENE ÆLDRE/UNGDOMSBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG REGIONER

Omfanget af tilsagn til ældre- og ungdomsboliger ejet af selvejende almene ældre/ungdomsboliginstitutioner,

kommuner og regioner er samlet set faldet. I 2014 er alene opført kommunalt ejet almene ældreboliger.

**Tabel 25. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og regioner i 2009–2014**

	Selvejende institution	Kommune	Region	I alt
2009	120	1.370	4	1.494
2010	623	2.907	0	3.530
2011	0	43	0	43
2012	75	324	0	399
2013	95	415	0	510
2014	0	267	0	267

**Tabel 26. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2009–2014**

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2009	120	3	40
	2010	623	11	<sup>1)</sup> 57
	2011	0	-	-
	2012	75	2	<sup>2)</sup> 38
	2013	95	1	95
	2014	0	-	-
Kommune	2009	1.370	43	32
	2010	2.907	92	32
	2011	43	6	7
	2012	324	11	29
	2013	415	18	23
	2014	267	11	24
Region	2009	4	1	4
	2010	0	-	-
	2011	0	-	-
	2012	0	-	-
	2013	0	-	-
	2014	0	-	-

<sup>1)</sup> Der er stor variation i antal boliger pr. byggesag fra 2 ældreboliger til 193 ældreboliger

<sup>2)</sup> 2 byggesager på henholdsvis 3 og 72 ældreboliger

**Tabel 27. Geografisk fordeling i 2009–2014 (i procent)**

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
Selvejende institution	2009	120	85	15
	2010	623	85	15
	2011	0	0	0
	2012	75	96	4
	2013	95	100	0
	2014	0	0	0
Kommune	2009	1.370	22	78
	2010	2.907	27	73
	2011	43	0	100
	2012	324	22	78
	2013	415	14	86
	2014	267	37	63
Region	2009	4	0	100
	2010	0	0	0
	2011	0	0	0
	2012	0	0	0
	2013	0	0	0
	2014	0	0	0

**Tabel 28. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2009–2014**

2009	2010	2011	2012	2013	2014
0	<sup>1)</sup> 209	0	<sup>2)</sup> 42	<sup>3)</sup> 62	0

<sup>1)</sup> 2 tilsagn på 49 og 160 ungdomsboliger (nybyggeri)

<sup>2)</sup> 1 tilsagn på 42 ungdomsboliger (tilbygning)

<sup>3)</sup> 2 tilsagn på 32 ungdomsboliger (ombygning) + 30 ungdomsboliger (nybyggeri)

**Tabel 29. Anskaffelsessum/lån**

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.
2010	49	38.608	2.703	7	788
2013	62	35.577	3.558	10	574

## NYBYGGERI FORDELT PÅ REGIONER

Tabel 30. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2009–2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009–2014
Region Nordjylland							
Familieboliger	20	903	2	65	36	102	1.128
Ungdomsboliger	0	2.682	0	342	755	294	4.073
Ældreboliger	106	438	0	0	0	0	544
<b>I alt</b>	<b>126</b>	<b>4.023</b>	<b>2</b>	<b>407</b>	<b>791</b>	<b>396</b>	<b>5.745</b>
Region Midtjylland							
Familieboliger	452	1.977	14	134	399	456	3.432
Ungdomsboliger	464	551	14	105	459	195	1.788
Ældreboliger	0	177	0	91	0	4	272
<b>I alt</b>	<b>916</b>	<b>2.705</b>	<b>28</b>	<b>330</b>	<b>858</b>	<b>655</b>	<b>5.492</b>
Region Syddanmark							
Familieboliger	373	1.571	47	75	154	77	2.297
Ungdomsboliger	57	198	0	82	206	306	849
Ældreboliger	90	201	0	33	96	21	441
<b>I alt</b>	<b>520</b>	<b>1.970</b>	<b>47</b>	<b>190</b>	<b>456</b>	<b>404</b>	<b>3.587</b>
Region Hovedstaden							
Familieboliger	464	1.940	62	419	557	259	3.701
Ungdomsboliger	0	118	0	0	41	355	514
Ældreboliger	787	821	0	84	109	197	1.998
<b>I alt</b>	<b>1.251</b>	<b>2.879</b>	<b>62</b>	<b>503</b>	<b>707</b>	<b>811</b>	<b>6.213</b>
Region Sjælland							
Familieboliger	0	770	30	85	37	83	1.005
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	73	73
Ældreboliger	80	295	0	32	103	121	631
<b>I alt</b>	<b>80</b>	<b>1.065</b>	<b>30</b>	<b>117</b>	<b>140</b>	<b>277</b>	<b>1.709</b>
<b>Familieboliger i alt</b>	<b>1.309</b>	<b>7.161</b>	<b>155</b>	<b>778</b>	<b>1.183</b>	<b>977</b>	<b>11.563</b>
<b>Ungdomsboliger i alt</b>	<b>521</b>	<b>3.549</b>	<b>14</b>	<b>529</b>	<b>1.461</b>	<b>1.223</b>	<b>7.297</b>
<b>Ældreboliger i alt</b>	<b>1.063</b>	<b>1.932</b>	<b>0</b>	<b>240</b>	<b>308</b>	<b>343</b>	<b>3.886</b>
<b>Boliger totalt</b>	<b>2.893</b>	<b>12.642</b>	<b>169</b>	<b>1.547</b>	<b>2.952</b>	<b>2.543</b>	<b>22.746</b>

# LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT

## ORGANISATION

Sekretariatet ledes af direktionen og er organiseret i tre centre.

Administrationscentret består af administrationschef, en funktionsleder, p.t. seks konsulenter og seks sekretariatsmedarbejdere. Centret forestår grundkapitalforvaltning, opkrævning af pligtmæssige bidrag og nye indbetalinger til landsdispositionsfondens, trækingsretssager, sager efter salgslovgivningen, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og renovering mv., boligportal, stamdata, kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsafklæggelse samt personaleadministration.

Center for Særlig Driftsstøtte er bemanded med driftsstøttechef, fire konsulenter, kommunikationsmedarbejder og en sekretariatsmedarbejder samt et byggeteknisk team med funktionschef, fire konsulenter og et boligsocialt team med funktionschef, specialkonsulent og fire konsulenter. Centret forestår sagsbehandling vedrørende renovering mv., særlig driftsstøtte, de boligsociale aktivitetsmidler og yder sekretariatsmæssig bistand til bestyrelse og direktion.

Center for Almen Analyse (tidl. Regnskabskonsulenttjenesten) har en stab bestående af Analysechef, specialkonsulent, syv konsulenter, en regnskabsmedarbejder og to studentermedhjælpere. Centret forestår statistik, temaundersøgelser, analyser, garantiordning for afdelingsmidler, regnskabsindberetning på edb, regnskabs gennemgang, samt yder vejledning i regnskabs spørgsmål m.m.

### Samarbejdsaftaler

Sekretariatet har - i henhold til samarbejdsaftaler - mulighed for at trække på faglig viden inden for jura og økonomi mv.

Der er indgået en samarbejdsaftale mellem Byggeskade-fonden og Landsbygge-fonden. Landsbygge-fondens sekretariat forestår placeringen af Byggeskade-fondens midler, bogføring og regnskabsafklæggelse mv. Byggeskade-fondens juridiske afdeling yder Landsbygge-fonden assistance i juridiske spørgsmål. Landsbygge-fondens direktion indgår som del af direktionen for Byggeskade-fonden.

Der er beregnet fem medarbejdere i den fælles IT-funktion for Boligselskabernes Hus. IT-funktionen ledes af IT-chef og to medarbejdere ansat i Byggeskade-fonden, mens to IT-medarbejdere er ansat i Landsbygge-fonden. Programudvikling for Landsbygge-fonden sker i øvrigt ved eksterne samarbejdspartnere.

Der er endvidere indgået samarbejdsaftale mellem Boligselskabernes Landsforening og Landsbygge-fonden om direktionsbistand samt udlån af medarbejdere mv. Samarbejdsaftalerne er undergivet momsregistrering.

### Boligselskabernes Hus

Fonden er et forvaltningsorgan, som ikke driver indtægtsdækket virksomhed. Fonden ejer ved udgangen af året i henhold til samejeoverenskomst 35 % af "Boligselskabernes Hus", København, hvor sekretariatet er placeret.

## LOVGIVNING MV.

### LOVGIVNINGEN MV.

**Ved lov nr. 263 af 24. marts 2014** blev etableret bedre muligheder for at ommærke almene ældreboliger og almene familieboliger til almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende. Der blev mulighed for, at kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation i en periode frem til 2017 kan aftale, at almene ældre- og familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m<sup>2</sup> kan ommærkes til almene ungdomsboliger. Ommærkningen af de pågældende boliger er tidsbegrænset. Senest 10 år efter aftalens indgåelse skal boligerne således ved ledighed tilbageføres som henholdsvis ældre- og familieboliger. Samtidigt får Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter mulighed for i 3 år at bevilge et særligt bidrag (ommærkningsbidrag) til nedsættelse af lejen i ommærkede boliger med høj husleje. Bidraget ydes for en periode af højst 10 år.

**Ved lov nr. 28. april 2014** blev der skabt hjemmel til statsgaranti ved skift af lånetype til finansiering af alment byggeri m.v., der gælder frem til tinglysning af nyt pantebrev og særordningen vedr. 4. maj kollegier blev forlænget.

**Ved lov nr. 722 af 25. juni 2014** blev kommunal overtagelse af regionale ældreboliger fremmet så kommunalreformens mål om, at de sociale opgaver i højere grad løses i nærmiljøet og i tæt samspil med de almindelige tilbud, realiseres. Det er en forudsætning, at beliggenhedskommunen vil kunne drive de almene ældreboliger på økonomisk og fagligt forsvarlig vis.

#### Der er udstedt følgende administrative forskrifter:

- Bekendtgørelse nr. 866 af 3. juli 2014 om støtte til ommærkede almene ungdomsboliger.
- Bekendtgørelse nr. 1156 af 29. oktober 2014 om rammeaftaler m.v. på det sociale område og på det almene ældreboligområde.
- Bekendtgørelse nr. 1324 af 10. december 2014 om plejehjem og beskyttede boliger.

Bekendtgørelse nr. 1345 af 12. december 2014 om statsrefusion og tilskud samt regnskabsafregning og revision på visse områder inden for Ministeriet for Børn, Ligestilling, Integration og Sociale Forholds, Beskæftigelsesministeriets, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters og Undervisningsministeriets ressortområde. Landsbyggefonden har ikke udsendt nye regulativer.

#### Lovgivning

Der er indgået en boligaftale i 2014, som er udmøntet i lovændringer 26. februar 2015. Bl.a. er rammerne for Landsbyggefondens renoveringsstøtte fastlagt for de kommende år. Flere af fondens regulativer vil blive ændret som følge af boligaftalen.



## ORDFORKLARINGER

**Afkastresultater.** Renter, kursgevinster og kurstab mv. med fradrag af kurtage og gebyrer udgør afkastresultatet på en fondsbeholdning.

**Almene boligorganisationer.** Offentlig godkendt byg- og driftsherre for støttet boligbyggeri. Formål og andre forhold er afgrænset ved almenboligloven mv. Almene boligorganisationer er underlagt offentligt tilsyn af kommunerne.

**BBR.** Det offentlige bygnings- og boligregister, som vedligeholdes ved indberetning til kommunerne.

**Beboerrådgiver.** Ansat i samspilsramt boligområde, som kan være aflønnet med støtte fra Landsbyggefonden. En beboerrådgiver er ikke en socialrådgiver med individuel vejledning af beboere. Beboerrådgiveren er derimod en igangsætter af aktiviteter m.m. til fremme af det sociale liv i en boligafdeling.

**Berigtigelsestidspunkt.** Tidspunkt hvor revisorattesteret byggeregnskab el. lign. gennemgås og den endelige anskaffelsessum godkendes af tilsagnsmyndigheden.

**Boligafdelinger.** Byggeri med boliger tilhørende almene boligorganisationer. En afdeling er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen. En boligafdeling kan indeholde erhvervs- og institutionsarealer.

**Boligportal.** Internetbaseret portal, som giver boligsøgende en indgang til samtlige almene boligorganisationers boliger [www.danmarkbolig.dk](http://www.danmarkbolig.dk).

**Byggeskadefonden/Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse.** 2 fonde oprettet ved lov som led i ansvars- og kvalitetssikringsreformen i 1986. Fondene opkræver bidrag fra henholdsvis det støttede nybyggeri og den støttede byfornyelse. Fondene gennemfører eftersyn af de pågældende byggerier og yder fornøden skadeserstatning i 20 år efter byggeriets afleveringstidspunkt, jf. regler fastsat i medfør af lov.

**Driftssikring.** Supplerende støtte fra staten, beliggenhedskommunen og Landsbyggefonden til løbende nedbringelse af huslejen i et antal boligafdelinger, som fik tilsagn herom

i 1980. Driftssikringen færdigaftrappes inden aftrapning af rentesikring påbegyndes og efter samme regler som er gældende for rentesikringstilskud.

**Erhvervsafdelinger.** Byggeri tilhørende almene boligorganisationer udelukkende med erhvervs- og/eller institutionsarealer. En afdeling er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen. En erhvervsafdeling kan ikke indeholde boliger.

**1-års eftersyn.** 4 måneder efter afleveringen af et byggeri eller en renovering gennemføres et byggeteknisk eftersyn af bygningsdelenes tilstand for at konstatere eventuelle svigt og forebygge udvikling af byggeskade.

**5-års eftersyn.** Senest 7 måneder før udløbet af den 5 årige ansvarsperiode fra byggeriets eller renoveringens aflevering gennemføres et byggeteknisk eftersyn af bygningsdelenes tilstand. Formålet er at vurdere om der er tale om svigt, tegn på skade eller om skade er udviklet.

**Fondens regaranti.** Landsdispositionsfondens regarantierer halvdelen af kommunernes garantistillelse vedrørende realkreditlån til finansiering af renoveringer mv. Ved eventuelt tab på disse realkreditlån, udreder beliggenhedskommunen i første række det garanterede beløb over for realkreditinstitutterne. Landsbyggefonden dækker herefter halvdelen af kommunens tab i henhold til almenboliglovens regler.

**Fondsbeholdning.** Beholdning af f.eks. obligationer.

**Forbedringsarbejder.** Ændring, der hæver bygningens og boligens standard og tilfører ejendommen eller dens omgivelser - og dermed boligerne - en øget brugsværdi for beboerne.

**Fællespuljemidler.** Tilskudsordning i regi af landsdispositionsfondens til forbedrings- og opretningsarbejder i problemramte boligafdelinger. Etableret ved lovændring i 1987.

Tilskuddet kan kun ydes, hvis der i øvrigt ydes særlig driftsstøtte til afdelingen (kapitaltilførsel mv.), og hvis den pågældende boligorganisation selv bidrager med 1/3 af tilskuddet.

**Grundkapital.** Siden 1975 den yderste del af nybyggerfinansieringen (før beboerindskud). Grundkapitalen placeres i prioritetsordenen efter realkreditlån. Lånene finansieres siden 1982 fuldt ud af det offentlige, fra 1990 alene ved kommunale lån til Landsbyggefonden, som videreudlåner til de nye boligafdelinger. Størrelsen af grundkapitalens andel af nybyggerfinansieringen anvendes af Folketinget bl.a. til at påvirke omfanget af alment nybyggeri. Et grundkapitallån er rentefrit. Der er principielt afdragsfrihed i 50 år, hvis ikke huslejeudviklingen tillader afdrag før.

**Garantiordning for afdelingsmidler.** Landsbyggefonden indestår for tab på afdelingsmidler udlånt til andre afdelinger.

**Handicapportalen.** Særlig portalafdeling vedrørende tilgængelighed og handicapegnethed.

**Hjemfaldsafløsning.** Ordning, hvorefter en ejer kan købe sig fri af en på ejerens ejendom påhvilende kommunal hjemfaldsklausul, en tilbagekøbsdeklaration. Ved at betale kommunen nutidsværdien af den kommunale klausul, kan man opnå at få den tinglyste hjemfaldsklausul aflyst.

**Huslejeregister.** Et register som indgår i boligportalen og bl.a. danner grundlag for udbetaling af individuel boligstøtte.

**Huslesikring.** Supplerende støtte fra staten og Landsbyggefonden til løbende nedbringelse af huslejen i visse almene boligafdelinger støttet efter 1994-omprioriteringsloven. Huslesikringen aftrappes efter særlig bestemmelse i lov.

**Integrerede byggerier.** Nybyggeri, hvor der er en blanding af boligformerne, f.eks. ungdomsboliger og familieboliger i samme byggeafsnit.

**Kapitalforvaltning (den almene boligsektor).** Placering af likvide midler i indskud i pengeinstitutter, i realkredit- og statsobligationer eller investeringsforeninger mv.

**Landsdispositionsfondens.** Lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab. Fondens kan yde særlig driftsstøtte til problemramte boligafdelinger. Oprettet ved lovændring i 1987.

**Maksimumbeløb.** Beløb fastsat af socialministeren og som den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke må overstige.

**Nettoprovenu.** Det overskud, som indbetales til Landsbyggefonden efter salg af almene boliger, når en række udgifter er afholdt.

**Nybyggerifondens.** Lovbestemt konto oprettet i 1998 i Landsbyggefondens regnskab med henblik på at yde ydelsesstøtte til etablering af almene boliger i fremtiden.

**Offentligt støttet byggeri.** Offentligt reguleret byggeri i henhold til særlig boliglovgivning. I 1887 blev den første lov om direkte offentlig støtte til byggeri vedtaget. Efter 2. verdenskrig har staten støttet opførelse af mere end 500.000 boliger til opfyldelse af almindelige menneskers boligbehov.

**Offentligt støttetilsagn.** Ensidigt begunstigende forvaltningsakt, hvor det offentlige i henhold til lov og på nærmere angivne vilkår meddeler et byggeri løfte om løbende tilskud i form af ydelsesstøtte el. lign., således at beboerne betaler en lovmæssigt fastsat andel.

**Omprioreringslov.** Driftsstøttelov som efter ansøgning i en årrække nedsætter en boligafdelings kapitaludgifter bl.a. ved hjælp af løbetidsforlængelse og forøget statsstøtte i en periode.

**Porteføljepleje.** Aftale med pengeinstitut/børsmæglerfirma om forvaltning af beholdning af obligationer mv. Porteføljeplejeren forestår køb og salg af obligationer mv. inden for nærmere angivne rammer med henblik på størst muligt afkast.

**Provenufondens.** Lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab. Er oprettet i forbindelse med den 3-årige forsøgsperiode med salg af almene boliger. Provenufonden varetager alle indtægter og udgifter i tilknytning til det enkelte salg. Nye salg omfattes ikke af provenufondens, men Landsbyggefondens regulativ om salg.



Foto: Thomas Arnbo

**Referenceramme.** Generelle nøgletal, beskrivelser m.m. som den enkelte boligorganisation kan sætte sin virksomhed i forhold til.

**Regulativ.** Landsbyggefondens regler udstedt i medfør af loven vedrørende bl.a. indbetalinger til landsdispositions-fonden, støtte til opretning/renovering, særlig driftsstøtte og tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

**Rykningspåtegninger.** Ved omlægning af foranstående realkreditlån skal Landsbyggefonden respektere, at den nye belåning afløser den gamle. Der tinglyses derfor i hvert enkelt tilfælde en påtegning herom til fondens pantebrev.

**Samejeoverenskomst.** Tinglyst aftale om fælles ejerskab til en ejendom på ideelle anparter.

**Servicearealer.** Arealer, der anvendes til omsorgs/ og service-funktioner, som normalt ikke foregår i en selvstændig bolig og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældre-boliger. Servicearealet udgør en selvstændig erhvervsafdeling.

**Skæringsdato.** Tidspunkt for et byggeris overgang fra anlæg til drift.

**Social og forebyggende indsats.** Helhedsorienteret støtte-ordning, hvor Landsbyggefonden kan yde tilskud til problem-ramte boligafdelinger, herunder tilskud til nedsættelse af huslejen. Støtteordningen blev indført i 2006 efter en lovændring.

**Støtte til renovering mv.** Løbende ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden i h.t. almenboligloven. Beboerbetalingen på de realkreditlån, som finansierer renoveringen, er ved loven fastsat til en begyndelsesydelse på mindst 3,4 % p.a. af anskaffel-ssummen. Beboerbetalingen indekseres årligt med 75 % af pris- eller lønudviklingen (den laveste). Forskellen mellem den markedsbestemte ydelse på realkreditlånet og beboerbetalin-gen er ydelsesstøtten, som betales af Landsbyggefonden.

**Særlig driftsstøtte.** Kapitaltilførsel mv. til problemramte boli-gafdelinger (boligbebyggelser). En boligafdeling kan støttes,

hvis der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse. Støtten kan ydes til finansiering af nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedrende og andre foranstaltninger, herunder til udligning af opsamlede underskud. Efter særlig hjemmel ydes der tilskud til beboer-rådgiverordninger.

**Særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.** Renoverings-arbejder vedrørende klimaskærmen og andre større byg-ningsdele.

**Tilbagekøbsdeklaration.** Kommunal klausul om tilbageførsel efter 70 – 99 år tinglyst ved en kommunes salg af grunde. I visse tilfælde mod bygningserstatning, i andre tilfælde uden bygningserstatning. Deklarationerne skulle bl.a. modvirke ejendomsspekulation.

**Tilsagnsdato.** Tidspunkt for meddelelse af løfte om støtte til et byggeri.

**Trækningsret.** Fortrinsret for almene boligorganisationer, der indbetaler pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden. En andel af bidragene henføres til særlige konti, hvorfra de pågældende boligorganisationer inden for nærmere fastsatte regler kan opnå indtil 2/3 tilskud af en godkendt udgift til forbedrings- og opretningsarbejder.

**Udbetaling Danmark.** Offentlig myndighed som fra 1. marts 2013 har overtaget boligstøtteudbetalingerne fra kommunerne. Oplysninger til brug for beregning hentes på boligportalen.

# HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER

Resultatopgørelse, uddrag					
	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Indtægter:</b>					
Forskelsleje m.m.	13.484	13.447	13.382	13.221	13.360
Finansiell nettoindtægt (inkl. kurstab og kursgevinst mv.)	56.788	31.606	75.091	80.274	53.123
<b>Udgifter:</b>					
Administrationsomkostninger	42.913	45.390	40.424	37.961	40.354
Temaundersøgelse, erfaringsformidling, portaler mv.	24.613	22.832	13.681	16.741	6.177
Dækning af afdelingsmidler, garantiordning mv.	410	4.022	8.314	166	÷4.817
<b>Årets resultat</b>	<b>2.336</b>	<b>÷27.221</b>	<b>26.054</b>	<b>38.627</b>	<b>24.769</b>

Beløb i 1.000 kr.

## HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER

Balance pr. 31. december, uddrag					
	2014	2013	2012	2011	2010
Aktiver:					
Anlægsaktiver:					
Udlån, nybyggeri	20.449.052	20.129.660	19.822.724	19.347.227	18.529.929
Udlån, driftsstøtte mv.	4.776.552	4.240.769	3.726.620	3.228.978	2.913.054
Omsætningsaktiver:					
Bankbeholdning mv.	1.026.084	1.232.823	1.286.669	1.142.150	757.638
Obligationsbeholdning	2.685.402	2.601.446	2.004.889	1.871.111	1.779.856
Statslånefinansierede driftsstøtteudgifter	4.470.996	4.466.618	3.953.056	3.383.791	2.609.257
Passiver:					
Egenkapital:					
Disponibel reservefond	122.306	122.350	138.896	127.959	123.544
Landsdispositionsfondens	-297.759	116.284	65.573	+38.729	+227.293
Gældsforpligtelser – kort og langfristede:					
Finansiering af nybyggeri:					
- Statslån	7.260.908	7.261.781	7.263.035	7.263.251	7.264.023
- Kommuelån	12.191.210	11.837.490	11.473.012	11.021.623	10.179.578
- Pligtmæssige bidrag	927.939	927.939	1.111.439	1.118.698	1.126.071
Disponeret driftsstøtte	1.099.924	1.019.721	747.341	724.595	527.911

Beløb i 1.000 kr.

Der er i 2014 ændret anvendt regnskabspraksis i forbindelse med indregning og måling af ejendommen placeret under de materielle anlægsaktiver, idet ejendommen nu indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger i modsætning til tidligere, hvor ejendommen blev indregnet til den offentlige ejendomsværdi, der vurderes at svare til ejendommens markedsværdi. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har medført, at årets resultat for 2014 er reduceret med 88 t.kr., at egenkapitalen pr. 31.12.2014 er reduceret med 18.336 t.kr. samt, at balancesummen pr. 31.12.2014 er reduceret med 18.336 t. kr.

Reservefonden afdækker kursrisikoen på obligationsbeholdningen, eventuelle tab på garantiordningen for afdelingsmidler modtaget i forvaltning af almene boligorganisationer (garanti omfatter skønsmæssigt i alt min. 15 mia. kr.) samt behov for særlig driftsstøtte.

I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til renovering mv. er der herudover pålagt Landsbyggefondens en regarantiforpligtelse pr. 31.12.2014 på max. 26,0 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 56,0 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfondens er pålagt en andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andelen af 2002-2014 tilsagn udgør ca. 7,1 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er ikke optaget statslån i 2014. Der er samlet for perioden 2007-2014 overført ca. 4,5 mia. kr. vedrørende afholdte driftsstøtteudgifter til finansielle anlægsaktiver, som først indgår senere. Posten forventes afviklet inden udgangen af 2032.

HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER



## TABELOVERSIGT

**Nybyggeri**

Tabel 1. Landsbyggefonden 2014, Pengestrøm	9
Tabel 2. Støttet nybyggeri 2009-2014, almene boligorganisationer, selvejende ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og regioner samt friplejeboliger 2009-14	10
Tabel 3. Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002-2014	12

**Pligtmæssige bidrag**

Tabel 4. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 2009-2014	13
--	----

**Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden**

Tabel 5. Faktiske nye indbetalinger 2000-2014 og prognose for de nye indbetalinger 2015-2030	15
--	----

**Forbedrings- og opretningsarbejder**

Tabel 6. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2009-2014	19
Tabel 7. Udviklingen i trækingsrettens anvendelse i årene 2009-2014	20

**Renoveringsstøtteordning**

Tabel 8. Tilsagn 2014, skema A-tal	35
Tabel 9. Ansøgningsmassen pr. 31. december 2014	35

**Særlig driftsstøtte**

Figur 1. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel	36
Tabel 10. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2009-2014 i mio. kr.	37
Tabel 11. Oversigt over ansøgninger om støtte til en boligsocial indsats fra fonden 2011-2014midler	42
Tabel 12. Huslejestøtte 2011-2014 fordeling på regioner	46
Tabel 13. Støtte til boligsociale indsatser fordelt på regioner	47

**Udlejningsstatistik**

Graf 1. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 2008 – 2014, fordelt geografisk	50
Tabel 14. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2014	51

**Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer**

Tabel 15. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2009-2014	62
Tabel 16. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	62
Tabel 17. Geografisk/type fordeling (i procent)	63
Tabel 18. Anskaffelsessum/lån	63



**Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer**

Tabel 19. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2009-2014 64

Tabel 20. Geografisk fordeling (i procent) 65

Tabel 21. Anskaffelsessum/lån 65

**Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer**

Tabel 22. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2009-2014 66

Tabel 23. Geografisk/type fordeling (i procent) 67

Tabel 24. Anskaffelsessum/lån 67

**Byggeri af ældreboliger/ungdomsboliger – selvejende almene ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og regioner**

Tabel 25. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 2009-2014 ældreboliger 2009-2014 68

Tabel 26. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 2009-2014 68

Tabel 27. Geografisk fordeling (i procent) 2009-2014 69

Tabel 28. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2009-2013 69

Tabel 29. Anskaffelsessum/lån 69

Tabel 30. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2009-2014 70



Carlshøj, afd. 11  
Foto: Landsbyggefonden

## MEDARBEJDERE I LANDSBYGGEFONDEN

### Center for Almen Analyse

Evy Ivarsson Nielsen  
Rasmus Kofoed Pedersen  
Flemming Munch Mortensen  
Henning Kjær Rasmussen  
Jette Jensen  
Mathias Borritz Milfeldt  
Finn Mørk Jacobsen  
Linda Vråe  
Margit Cymborski  
Anne-Louise Holm Juncker  
Stine Dam  
Kasper Salling Thorberg

### Center for Særlig Driftsstøtte

Leif Tøiberg  
Lars Holmsgaard  
Käte Thorsen  
Sune Skovgaard Nielsen  
Finn Lykkegaard Madsen  
Helle Schaumburg  
Jørgen Olsen  
Anne Stampe Frederiksen  
Anna Lilje Flyverbom Nordgreen  
Lea Sørensen  
Bo Andersen  
Julie Trøjborg  
Tore Daa Funder  
Marianne E. Ekstrøm  
Peter Mols  
Charlotte Rønnebæk  
Grete Alvagård  
Lene Brandt Witt

### Administrationscentret

Helle Juul  
Lene Dabros Andersen  
Berit Bjergbæk Olsson  
Inge Bengtsen  
Annelise Witt-Hansen  
Birthe Jøhncke  
Linda Stidsen  
Lene Gitte Hansen  
Jane Kvistorf  
Anne Mette Kikkenborg Jensen  
Susie Agerholm Balle  
Christina Sand-Henriksen  
Birgit Lund  
Kaj Søgaard

### Fælles it-funktion, Boligselskabernes Hus

Niels Erik Birkbak  
Per D. Jørgensen  
Martin Edlich  
Folke Rügge

### UDGIVET AF

Landsbyggefonden  
Studiestræde 50  
1554 København V.  
Telefon: 33 76 20 00  
Telefax: 33 76 20 05  
E-post: lbf@lbf.dk  
Hjemmeside: www.lbf.dk

### Omslagsfoto

Boligforeningen af 1944 i Nakskov,  
afd. Ole Kirks Allé  
Foto: Jan Knudsen, Folketidende

### Grafisk Design

Lemon Artwork



LANDSBYGGEFONDEN

