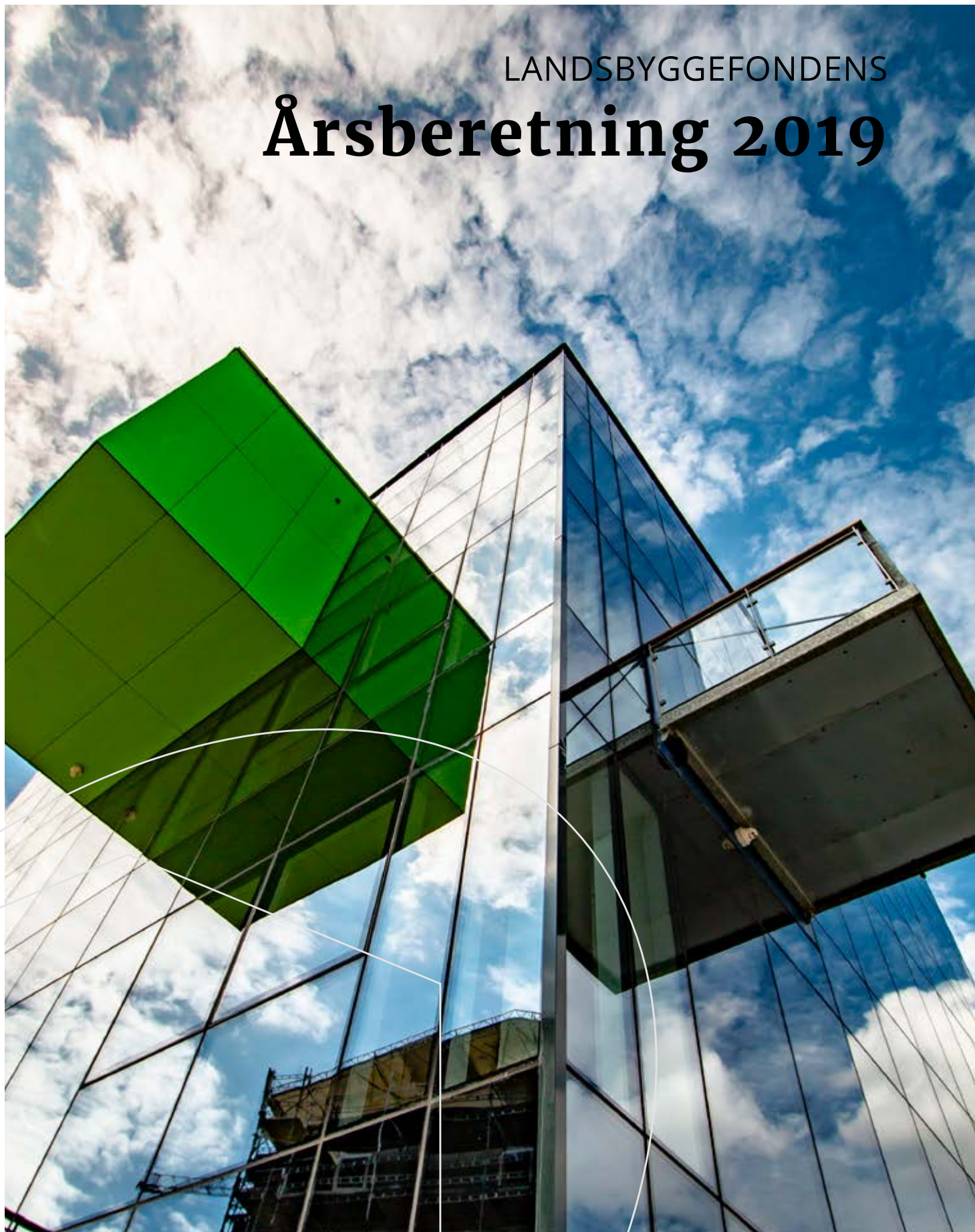


LANDSBYGGFONDENS

Årsberetning 2019



BERETNING 2019

Landsbyggefondens bestyrelse

Valgt af Boligselskabernes Landsforening (BL – Danmarks Almene Boliger)

Christian Høgsbro, København, formand

Jens Elmelund, København, næstformand

Ulla K. Holm, Skive

Erling Nielsen, Odense

Kaare Vestermann, Roskilde

Valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark

Anja Lagoni, København

Heidi Rasmussen, Espergærde

Valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner i fællesskab

Lillian Rasch Madsen, København

Valgt af Kommunernes Landsforening

Morten Mandøe, 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 hjørnesten 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 styring.

Forside foto

Fyns Almennyttige Boligselskab
Fælleshus Korsløkkeparken

Foto: Fyns Almennyttige Boligselskab

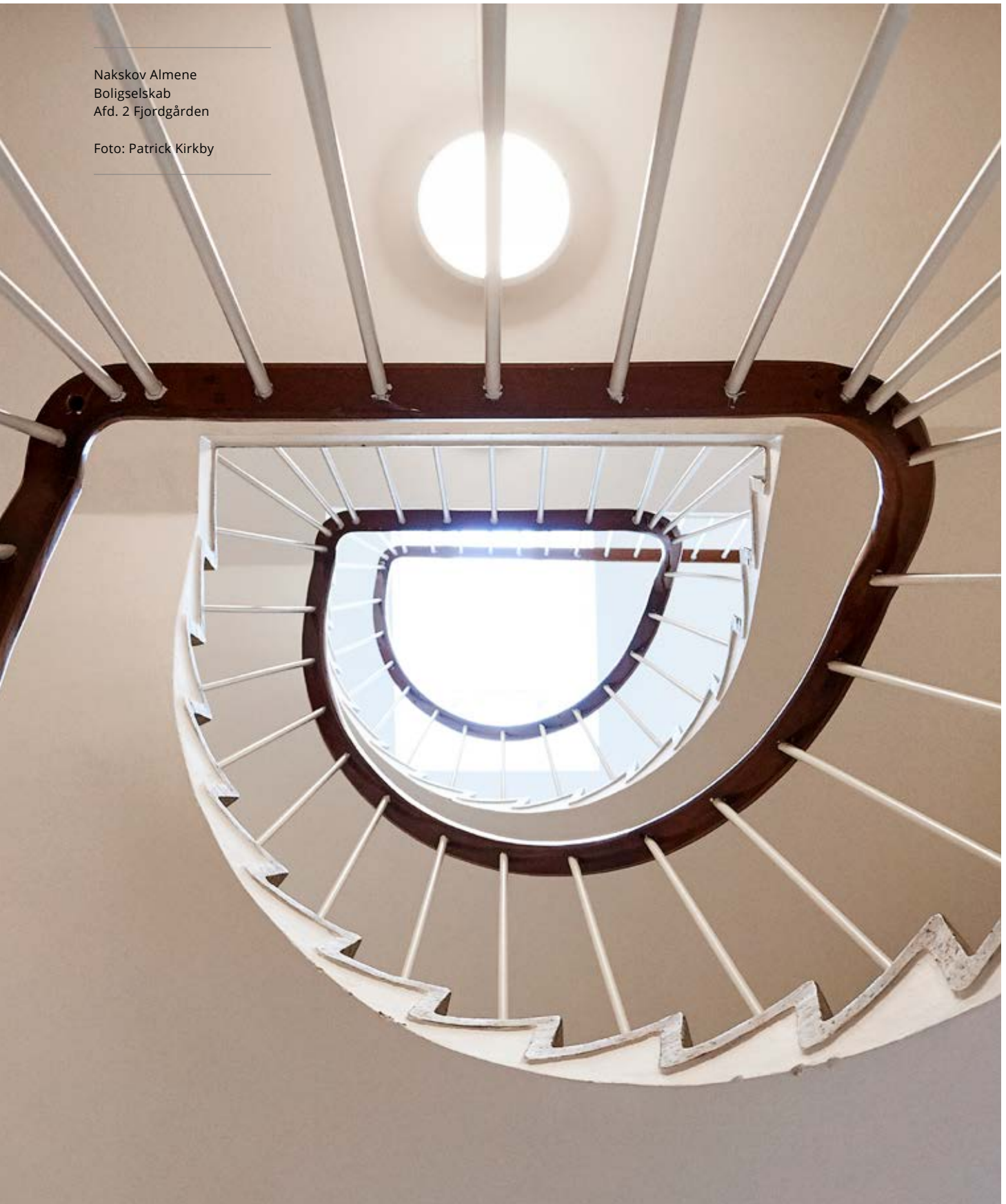


Indhold

Virksomheden 2019	4
Nybyggeri	14
Pligtmæssige bidrag	18
Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden	20
Tilskud til forbedringsarbejder	27
Boligportal/huslejeregister	31
Særlig driftsstøtte	36
Renoveringsstøtteordningen	49
Statistik over udlejning	66
Almen Analyse	69
Administration	74
Bilagssamling	78

Nakskov Almene
Boligselskab
Afd. 2 Fjordgården

Foto: Patrick Kirkby





VIRKSOMHEDEN

Virksomheden 2019

→ Administration

→ Særlig driftsstøtte

→ Almen Analyse

Administration

Danmarkbolig.dk og dataoverførsel

På den lovpligtige boligportal Danmarkbolig.dk kan man finde oplysninger om alle landets knap 580.000 almene boliger. Boligportalen er også forsynet med et huslejerregister.

Portalen er de senere år blevet udvidet og fornyet, og ligeledes i 2019 er der blevet gennemført en større informationskampagne, og portalens design er fornyet.

Udvidelsen og fornyelsen af portalen omfatter blandt andet en række søgeparametre, som boligsøgende kan bruge til at finde ledige boliger samt markeringer af de lokale opskrivningssamarbejder/boligorganisationer.

Huslejeoplysninger fra portalen vedrørende alle almene boliglejemål videregives til Udbetaling Danmark, som bl.a. forestår administrationen af den individuelle boligstøtte.

Der arbejdes intensivt med at støtte transmissionen af data mellem systemerne i den almene sektor, boligportalen og Udbetaling Danmark.

Alment nybyggeri og landsdispositionsfonden

Grundkapitalandelen i alment nybyggeri er i perioden fra 1. januar 2019 til 31. december 2020 baseret på en differentiering af grundkapitalen.

Ungdomsboliger og ældreboliger fortsætter med et grundkapitallån på 10 %.

For familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig under 90 kvadratmeter udgør den kommunale grundkapital 8 %. For familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 105 kvadratmeter og derover udgør den kommunale grundkapital 12 %. For familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig, som ligger mellem ovenstående grænser udgør grundkapitallånet fortsat 10 %.

Folketinget har i 2010, 2014 og igen i 2018 fastlagt Landsbyggefondens overtagelse af en andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri. Landsdispositionsfonden bidrager i hvert tilsagnsår til ydelsesstøtten med et beløb, der svarer til 25 % af ydelsesstøtten til boliger med nybyggeritilsagn, herunder tilsagn efter § 11 a, i lov om friplejeboliger.

Landsdispositionsfonden fremskaffer midlerne til refusionen og denne særlige regnskabskontos øvrige opgaver fra nye indbetalinger baseret på de udamortiserede finansieringsydelse. Herudover overføres 40 % af de pligtmæssige bidrag til landsdispositionsfonden. I overgangsperioder er mankoer finansieret ved statslån til fonden.

De nye indbetalinger medfører ikke lejeforhøjelse, mens de pligtmæssige bidrag til landsdispositionsfonden siden 1968, løbende har medført en begrænset lejeforhøjelse samlet set.

Rentesikringsadministration

Landsbyggefonden har indgået aftale med Statens Administration om fondens overtagelse af rentesikringsberegning ved tolagsbelåning, hvor mindst et lån er færdigbetalt. I forbindelse med indbetalingsadministrationen udbetaler fonden for staten rentesikring eller opkræver "negativ" rentesikring. Udbetaling Danmark har pr. 1. oktober 2016 overtaget statens opgaver.

Almen Analyse

Data, analyser og benchmarking

Boligorganisationernes regnskabsindberetninger er sammen med data fra husleje-registret, Danmarks Statistik og øvrige indberetninger til Landsbyggefonden grundlaget for fondens analysevirksomhed, der blandt andet bruges til:

- at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision
- hjælp til arbejdet med egenkontrol, effektivitet og benchmarking
- hjælp til budgetlægning i boligorganisationer
- arbejdet i de kommunale tilsyn
- styringsdialogen i den almene boligsektor

Almen Analyse har i 2019 blandt andet udgivet:

- huslejestatistik 2019
- beboerstatistik 2019
- udgiftsstatistik 2019
- 6 temastatistikker



Almen Analyse har endvidere igangsat en række statistikker, analyser og temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2020.

Selvbetjeningsværktøjer til benchmarking/effektivitetsmålinger

Almen Analyse har i 2019 udviklet et nyt selvbetjeningsværktøj – Beboerdata – der i lighed med fondens øvrige selvbetjeningsværktøjer, er tilgængeligt via fondens hjemmeside. Beboerdata giver almene boligorganisationer og kommuner mulighed for at hente en lang række standardtabeller med nøgletal om de almene beboere for så vidt angår demografiske, sociale og økonomiske forhold.

Almen Analyse har i 2019 opdateret data og foretaget forbedringer i en række selvbetjeningsværktøjer, herunder Tvillingeværktøj, Effektivitetstal, Regnskabsdatabase, Ledige Boliger m.fl., til brug for arbejdet med forvaltningsrevision, egenkontrol, benchmarking og effektivitet, samt budgetlægning og styringsdialogen i den almene boligsektor. Almen Analyse har ligeledes opdateret data og forbedret selvbetjeningsværktøjet Boligsociale Data til brug for arbejdet med de boligsociale indsatser.

Almenedata.dk

Landsbyggefonden lancerede i 2019 hjemmesiden Almenedata.dk. Her kan brugeren hurtigt finde frem til en lang række af fondens statistikker og konkrete selvbetjeningsværktøjer vedrørende:

- Effektiv drift
- Beboere
- Boliger
- Udlejning
- Renovering

Almenedata.dk samler og præsenterer data, og udgør således en overskuelig vidensbank for aktørerne i den almene boligsektor.

Forskeradgang til Danmarks Statistik

Landsbyggefonden har siden 2012 haft forskeradgang til Danmarks Statistik og anvender data herfra i en lang række af Almen Analyses opgaver.

Data fra Danmarks Statistik indgår i Almen Analyses arbejde med opbygning og udarbejdelse af analyser, faste statistikker og temastatistikker om beboersammensætningen i den almene boligsektor.

Derudover indgår og præsenteres data i en række af fondens selvbetjeningsværktøjer, herunder det i 2019 udviklede Beboerdata, samt Tvillingeværktøj, Effektivitetstal, Boligsociale Data, boligsocialt monitoreringssystem og beboerindeks.

Data indgår ligeledes i en række prognosemodeller og konsekvensberegninger af bl.a. parallelsamfundspakken.

Almen styringsdialog

Fonden varetager driftsansvaret for den digitale platform Almenstyringsdialog.dk til brug for styringsdialogen mellem de almene boligorganisationer og kommunerne.

Landsbyggefonden foretager i samarbejde med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen løbende videreudvikling af platformen, hvor fokus blandt andet er på at forenkle og lette den administrative opgave for boligorganisationerne og kommunerne. Fra 2019 baseres fondens årlige opgørelse af eksterne fraflytninger til brug for bl.a. styringsdialogen på dataudtræk fra huslejerregistret, og ikke længere på særskilte indberetninger fra boligorganisationerne.

Særlig driftsstøtte

Renoveringsstøtteordningen

Renoveringsstøtteordningen anvendes til ekstraordinære arbejder i forbindelse med helhedsplaner i almene boligafdelinger og til fremtidssikring af det almene byggeri.

Renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri ses ud fra en sundheds- og udlejningsmæssig synsvinkel og i større boligområder med en bystrategisk tilgang. Fondens 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. Der er også mulighed for støtte til statsgodkendte nedrivninger.

Ordningen er trangsbestemt og indeholder en løbende ansøgningsregistrering. Der prækvalificeres efter besigtigelse af afdelingen i hver ansøgning.

Renoveringsstøtteordningen mv. sikrer lavere huslejer end alternativer uden støtte. Dette sammenholdt med ovennævnte renoveringsbehov medfører ansøgninger til ordningen. De grundlæggende indsatsområder er opretning af byggeskader og fjernelse af miljøgifte mv. (skimmelsvamp, pcb o. lign.). Sunde boliger er grundstenen i en boligsocial indsats. På grund af bygningsreglementskravene er der betydelige følgevirkninger i form af drifts- og energibesparelser. Ombygning til handicap- og ældrevenlige boliger samt byomdannelse og tryghedsforanstaltninger i udsatte boligområder er andre eksempler på støtteområderne.

Støtterammer og ansøgningsmasse

Boligaftalen 2014 og dermed ændringen af Almenboligloven afsatte i alt ca. 18 mia. kr. i årene 2015–2020. Der er i 2019 meddelt tilsagn for ca. 2,5 mia. kr. svarende



til årets lovbestemte ramme. I årene 2011 - 2019 er der dermed i alt givet skema A-støttetilsagn for ca. 41,5 mia. kr. svarende til periodens maksimumsramme.

Ved udgangen af 2019 skønnes ansøgningsmassen at omfatte støtteberettigede arbejder for ca. 21,5 mia. kr. I året 2020 er der efter boligaftalen 2014/18 i alt godt ca. 2,6 mia. kr. til rådighed for almene boligafdelinger efter Almenboliglovens § 91. Til de nydefinerede udsatte boligområder er der afsat ekstra ca. 5 mia. kr. 2020 – 2026.

Der er i årets løb gennemført undersøgelser om henholdsvis sektorens renoveringsbehov og fondens støtteadministration. Fonden har i den anledning sammen med et konsulentfirma iværksat en række strategiske udviklingsprojekter.

Arbejdernes karakter

Det er ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder. Fonden koncentrerer sig om klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed, tryghed m.m., herunder bystrategiske tiltag. De større arbejder skal følge de aktuelle bygningsreglementskrav. Det drejer sig om ekstraordinære investeringer, som en boligafdeling ikke selv fuldt ud kan finansiere. Fonden støtter ikke almindelige vedligeholdelses- og henlæggelsesarbejder, som afdelingerne efter reglerne selv skal forestå. Mindst en tredjedel af de støttede investeringer skønnes at indeholde energibesparende foranstaltninger i forbindelse med klimaskærmarbejder, altså tag, facade, vinduer, vvs-arbejder m.m.

Den stadige stramning af energikravene i bygningsreglementet vil fortsætte med at øge den samlede andel af energibesparelser i de større projekter. Boligaftalen 2014 har endvidere muliggjort støtte til supplerende innovative energibesparelser i projekter ud over bygningsreglementets krav inden for en samlet ramme på 350 mio. kr.

Tomgang og tilpasning

I januar 2020 var der 1.808 tomgangsledige boliger. I januar 2018 og 2019 var der henholdsvis 1.463 og 1.745 tomgangsledige boliger.

7,6 MIA. KR. TIL RÅDIGHED

I årene 2020-2026 er der efter boligaftalerne 2014 og 2018 i alt ca. 7,6 mia. kr. til rådighed efter Almenboliglovens § 91.

ANTALLET AF LEDIGE BOLIGER



1.637
januar 2017



1.463
januar 2018



1.745
januar 2019



1.808
januar 2020

Tilgangen til de store byer og den demografiske udvikling skaber i disse år behov for et større antal driftsstøttesager. På grundlag af analyser af den lokale boligefter-spørgsel forsøger fonden sammen med de berørte boligorganisationer og kommuner at tilpasse disse boligafdelinger til efterspørgslen. Det kan for eksempel være ved etablering af bedre tilgængelighed, ved ombygninger – herunder til særlige grupper – samt ved omdannelse af boligarealer som led i byudvikling. Hvis der ikke længere er boligbehov i et område, søges strukturelle ændringer i de problemramte almene boligafdelinger gennemført.

De mange renoveringsstøttesager og den boligsociale indsats har i disse år skabt en særlig høj aktivitet i den særlige driftsstøtte. Landsbyggefonden har tilrettelagt en ekstra administrativ indsats, således at sagsbehandlingen kan gennemføres til relevante tidsfrister.

Infrastruktur og nedrivning

Der er endvidere afsat infrastrukturmidler i de udsatte boligområder med en tilskudsramme på 195 mio. kr. i 2020, 190 mio. kr. pr. år 2021-2024 og 185 mio. kr. pr. år 2025-2026. Ramme på 140 mio. kr. 2020 afsat til nedrivning af almene boliger.



Lyngby almennyttige
Boligselskab
Afd. 6 Sorgenfrivang II

Foto: Lars Just



Endvidere ramme på 60 mio. kr. pr. år afsat 2021-2026 til udsatte boligområder. Rammebeløbene handler om fondens andele vedrørende kapitaltilførsel med videre i forbindelse med nedrivninger i udsatte boligområder.

Boligsocial indsats

I 2011-2014, 2015-2018 og 2019-2026 er der etableret løbende ansøgning vedrørende de boligsociale midler til aktiviteter, organisering mv. og huslejestøttemidlerne. Nyt regulativ om den boligsociale indsats er vedtaget 11. december 2019 og trådt i kraft 1. januar 2020. Beslutning om prækvalifikation tages med afsæt i regulativets § 2 samt en vurdering.

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

Evaluering, vidensopsamling, erfa-arbejde og læringsnetværk

Fonden har i 2019 fortsat støtten til lærings- og udviklingsnetværket i foreningen "AlmenNet" og erfa-arbejdet i "Boligsocialnet".

Med støtte fra ministeriet og fonden gennemfører Center for Boligsocial Udvikling fortsat opsamling af viden om best practice samt læringstilbud og processtøtte til de boligsociale indsatser.

Herudover sikrer fonden, at der løbende sker en robust evaluering af gennemførte indsatser samt formidling af viden fra evalueringerne til rammesættende og udførende aktører. Senest er der igangsat en følgeevaluering af udviklingen i 15 hårde ghettoområder. Denne evaluering varetages af VIVE og SBI.

I forhold til de bystrategiske indsatser gennemfører fonden et par gange om året – gerne i samarbejde med andre aktører – konferencer om arbejdet i de udsatte boligområder/ghettoafdelingerne. Første arrangement – fra udviklingsplan til helhedsplan – blev afholdt 15. maj 2019.

→ [LÆS MERE OM OVENSTÅENDE UNDER AFSNITTET OM STATUS OG RAMMER FOR DEN BOLIGSOCIALE INDSATS UNDER 2015-2018-MIDLERNE OG 2019-2026-MIDLERNE SAMT I BILAGET](#)

Kommunikations- og informationsindsats

Den grundlæggende ambition for Landsbyggefondens indsats på kommunikationsområdet er fortsat at skabe en kommunikation, der på et strategisk og praktisk niveau støtter op om fondens kerneopgaver.

I kommunikationsarbejdet anvender Landsbyggefonden den rammeaftale, der efter EU-udbud er indgået med konsortiet bestående af firmaerne Sorthvid og Appstract.

Samtidig søger fonden at møde brugernes forventninger ved at skabe en højere grad af gennemsigtighed, sammenhæng og relevans i kommunikationen og i den digitale selvbetjening. Sideløbende med dette afholdes en række informationsmøder inden for fondens opgaveområder.

Som konkret udmøntning af den aktuelle kommunikationsindsats i 2019 kan nævnes:

- Udvikling af sitet udsatteområder.dk – et lettere site dedikeret til formidling af de igangværende følgeevaluerings formål, proces og resultater. I forbindelse med den langsigtede evaluering af 15 udvalgte boligområder vil der blive produceret ny data og viden om de valgte indsatser og greb. Landsbyggefonden ønsker at samle fysiske og boligsociale indsigter på et nyt site, der drives i et samarbejde med evalueringsindsatsens andre centrale aktører. Endvidere er der en vigtig dimension i forhold til læring og erfaringsformidling mellem sektorens partnere i hjemmesidens DNA.
- Tilrettelæggelse/produktion af en webfilm, der belyser Landsbyggefondens funktioner og konkrete tilbud og 'produkter' til landets boligorganisationer.
- En adfærdsændrende kampagne med fokus på en øget brug af 'egen trækingsret'.
- Udvikling og drift af sitet almenedata.dk - et let, overskueligt, vidensbanksorienteret site. Endvidere kaster sitet yderligere lys over Landsbyggefondens unikke samling af evidens- og databaseret viden om livet i den almene sektor.

Disse konkrete tiltag suppleres af en løbende drift og optimering af Landsbyggefondens øvrige kommunikationsbeholdninger (lbf.dk, øvrig webfilmsproduktion, SOME-kanaler, konferencetilrettelæggelse etc.).



Tabel 1. Landsbyggefonden 2019: Pengestrøm

Udbetalinger (mio. kr.)	2018	2019
Trækningsretstilskud	431	447
Ydelsesstøtte renovering	458	484
Kapitaltilførsel, huslejestøtte mv.	1.693	2.267
Refusion stat nybyggeri	880	850
Udlån nybyggeri	1.001	848
I alt	4.463	4.896

Indbetalinger (mio. kr.)	2018	2019
Pligtmæssige bidrag	857	870
Udamortiserede ydelser mv.	2.914	2.788
Forskelsleje, renter mv.	-2	726
Finansieringsindskud nybyggeri	1.001	848
I alt	4.770	5.232

Note. Evt. manko finansieres ved statslån

ADMINISTRATION

Nybyggeri

→ Lån til nybyggeri

→ Refusion af statens udgifter

Tabel 2. Støttet nybyggeri 2014-2019:

Antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014-2019
Familieboliger	965	1.603	¹⁾ 3.116	¹⁾ 7.543	2.321	2.687	18.235
Ungdomsboliger	1.225	877	1.477	1.767	1.503	1.350	8.199
Ældreboliger	250	531	763	176	278	443	2.441
I alt	2.440	3.011	5.356	9.486	4.102	4.480	28.875

1) En del af disse er boliger med tilskud efter bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge

Antal selvejende almene ungdomsboliger/ældreboliger (inkl. kommunale) fordelt på tilsagnsår 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014-2019
Ungdomsboliger	0	0	153	0	0	0	153
Ældreboliger	206	562	493	910	¹⁾ 244	619	3.034
i alt	206	562	646	910	244	619	3.187

1) 1 tilsagn på 104 boliger annulleret

Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014-2019
Med offentlig støtte	94	188	104	120	24	48	578
Uden offentlig støtte	0	24	0	0	0	0	24
i alt	94	212	104	120	24	48	602



Samlet antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014-2019
Familieboliger	965	1.603	3.116	7.543	2.321	2.687	18.235
Ungdomsboliger	1.225	877	1.630	1.767	1.503	1.350	8.352
Ældreboliger	550	1.305	1.360	1.206	546	1.110	6.077
I alt	2.740	3.785	6.106	10.516	4.370	5.147	32.664

Lån til nybyggeri

Grundkapital

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

- Fra 1. januar 1999 blev fondens forvaltningsområde udvidet med almene ældreboliger, ejet af en kommune eller amtskommune med offentligt støttetilsagn efter 1. juli 1987, samt ældreboliger ejet af en selvejende institution med offentligt støttetilsagn efter 1. januar 1997.
- Fra 1. juli 2005 blev også selvejende almene ungdomsboliginstitutioner en del af fondens forvaltningsområde
- Fra 1. februar 2007 omfattede fondens virksomhed også de såkaldte friplejeboliger. Fra 2010 blev ustøttede friplejeboliger fritaget for regnskabsindberetningspligt og er dermed ikke længere omfattet af fondens forvaltningsområde.

Grundkapitallånet er med virkning i perioden fra 1. januar 2019 til 31. december 2020 baseret på en differentiering af grundkapitalen.

Ungdomsboliger og ældreboliger fortsætter med et grundkapitallån på 10 %.

For familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig under 90 kvadratmeter udgør den kommunale grundkapital 8 %. For familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 105 kvadratmeter og derover udgør den kommunale grundkapital 12 %. For familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig, som ligger mellem ovenstående grænser udgør grundkapitallånet fortsat 10 %.

I 2016 og 2017 var det muligt for kommunerne at ansøge om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge. Grundkapitallånet på 10 % udbetales til boligorganisationen af Landsbyggefonden efter indbetaling fra kommunen. Tilskud er ydet til hel eller delvis dækning af kommunernes udgifter til grundkapital og udbetales fra staten direkte til kommunen.

Låneafvikling

Beliggenhedskommunerne har lånt Landsbyggefonden midler svarende til hele eller dele af grundkapitallånet til byggeriet. Lånene er afdragsfrie i 50 år. De første grundkapitallån er ydet i 1975 og afdragsfriheden ophører for disse låns vedkommende i 2025. Tilbagebetalingsvilkårene er ikke afklaret i lovgivningen.

Der har været rejst sager om ekstraordinær tilbagebetaling af grundkapitallån, men fonden har ikke kunnet tiltræde lejeforhøjelser til dækning af afvikling før tid, blandt andet under indtryk af afdelingernes økonomi, herunder svækkelsen i de almene boligers konkurrenceevne.

Ved tabsgivende afhændelse af en afdeling med grundkapitallån afskrives - hvis nødvendigt - det konkrete kommunale og eventuelt andet grundkapitalindskud samt landsdispositionsfondens kapitaliserede indbetalingstilgodehavende.

Refusion af statens udgifter

Landsdispositionsfondens refusion for nybyggeritilsagn, der er meddelt i 2017, er beregnet endeligt pr. 1. oktober 2019. Refusionsbeløbet fastlægges som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten i de enkelte år. Det er sket på grundlag af de godkendte anskaffelsessummer forud for påbegyndelsestidspunktet.



AL2bolig
Afd. 128 Lisbjerg Bakke

Foto: Søren Nielsen,
Vandkunsten



Staten betaler sin andel ud fra en kapitaliseret nutidsberegning først, og landsdispositions-fonden betaler sin andel sidst. Fondens udgifter dækkes i en overgangsperiode af statslån.

Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002 og frem

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

Tabel 3. Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002-2019

Tilsagnsår	Nutidsværdi
2002	3.174 mio. kr.
2003	1.458 mio. kr.
2004	1.099 mio. kr.
2005	1.009 mio. kr.
2006	1.426 mio. kr.
2007	11 mio. kr.
2008	222 mio. kr.
2009	483 mio. kr.
2010	1.406 mio. kr.
2011	22 mio. kr.
2012	107 mio. kr.
2013	165 mio. kr.
2014	193 mio. kr.
2015	174 mio. kr.
2016	469 mio. kr.
2017	674 mio. kr.
2018	161 mio. kr.*
2019	307 mio. kr.*

* Fra Finanslov 2020

→ [LÆS MERE OM NYBYGGERI I BILAGET](#)

ADMINISTRATION

Pligtmæssige bidrag

→ Vurderingsbidrag

→ Pligtmæssige bidrag i alt

→ Arealbidrag

Tabel 4. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag i mio. kr. for perioden 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	i alt
A-inds kud	68	68	68	68	68	68	408
G-inds kud	787	793	801	794	789	802	4.766
i alt	855	861	869	862	857	870	5.174

Vurderingsbidrag

A-inds kud

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

Arealbidrag

G-inds kud

I henhold til § 80 i lov om almene boliger er arealbidrag - altså G-inds kud - opkrævet med 65,40 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 29,30 kr. pr. m² 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 for arealbidrag

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. m². Fritagelser på grund af driftsstøttesager er årsagen til nedgang i G-inds kud fra 2016 til 2018.

G-inds kud har herefter i alt andraget ca. 802 mio. kr.



Pligtmæssige bidrag i alt

2019

De samlede pligtmæssige bidrag i 2019 har andraget ca. 870 mio. kr., hvoraf ca. 522 mio. kr. (60%) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 348 mio. kr. (40%) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

2020

For 2020 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 876 mio. kr., hvoraf ca. 525 mio. kr. (60%) overføres til konti med trækingsret, og ca. 350 mio. kr. (40%) overføres til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

ADMINISTRATION

Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden

- Alle afdelinger er indberetningspligtige
- Lovgivning
- Indberetning
- Indbetaling
- Normalfinansieringsberegning
- Fritagelser
- Afståelse

Alle afdelinger er indberetningspligtige

Alle almene boligafdelinger, selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale, tidligere amtskommunale ældreboliger og friplejeboliger, der har modtaget offentlig støtte, skal hvert år indberette alle lån til Landsbyggefonden. Låneindberetningen er grundlaget for Landsbyggefondens opgørelse af indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden.

De nærmere regler er beskrevet i Landsbyggefonden regulativ fra 2013 om indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden. Regulativet omhandler indberetning, registrering og administration af lån og indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden.

Lovgivning

Indbetalingsgrundlag for landsdispositionsfondens

Når et lån vedrørende den oprindelige finansiering er tilbagebetalt (udamortiseret), er der grundlag for indbetalinger til landsdispositionsfondens.

Boligafdelingerne skal indbetale likvide midler, svarende til de tidligere låneydelser, til boligorganisationens dispositionsfond, da huslejen på dette punkt opkræves uændret. Ligeledes skal selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale, tidligere amtskommunale ældreboliger og friplejeboliger indbetale de likvide midler til en særlig henlæggelseskonto.

Byggerier, der er opført uden støtte eller med tilsagn om støtte inden 1. januar 1999, skal indbetale 2/3 af disse midler til Landsbyggefonden (landsdispositions-fonden).

Byggerier med tilsagn efter 31. december 1998 er finansieret efter andre regler. For disse byggerier foretages en tredeling af beboerbetalingen, idet der skal indbetales 1/3 af de likvide midler til landsdispositions-fonden og 1/3 til nybyggerifonden, mens den sidste 1/3 forbliver i boligorganisationens dispositionsfond/den særlige henlæggelseskonto.

Til landsdispositions-fonden indbetales i øvrigt de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på støttede renoveringslån, jævnfør lov om almene boliger § 91. De likvide midler fremkommer som forskellen mellem beboerbetalingen fastsat i tilsagnet og den faktiske ydelse på det optagne lån, altså negativ ydelsesstøtte.

Indbetalingsgrundlaget til nybyggerifonden

Byggerier med tilsagn efter 31. december 1998 skal som nævnt indbetale 1/3 af de likvide midler til nybyggerifonden. Derudover skal byggerier, som er opført med tilsagn i perioden fra 1. januar 1999 til 30. juni 2009 indbetale negativ ydelsesstøtte til nybyggerifonden. For byggerier med tilsagn efter 30. juni 2009 opkræves disse likvide midler af staten.



Det Ærøske Boligselskab
Afd. 14 Bredgade, Marstal

Foto: Lars Just

Den negative ydelsesstøtte udgør de likvide midler, der fremkommer som forskellen mellem beboerbetalingen og den faktiske ydelse på det optagne lån til den oprindelige finansiering.

Realkreditinstitutterne beregner og indberetter negativ ydelsesstøtte til BOSSINF, mens Landsbyggefondens står for selve opkrævningen. Nybyggerifonden er i 2019 tilført ca. 188 mio. kr. Tilgangen afhænger af låntypen og renten, og det er derfor vanskeligt at skønne, hvor stor tilgangen vil være i fremtiden.

Indberetning

Selvangivelse

Alle almene boligafdelinger, selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale, tidligere amtskommunale ældreboliger og friplejeboliger, der har modtaget offentlig støtte, skal hvert år indberette alle lån til Landsbyggefondens senest den 15. juni.

Indberetningen sker online og Landsbyggefondens stiller kendte data til rådighed. Låneindberetningen skal godkendes af boligorganisationen samt kontrolleres og attesteres af revisor, hvorefter indberetningen er tilgængelig for Landsbyggefondens.



Himmerland Boligforening
Afd. 51 Blåkildevej

Foto: Jens Lindhe

Indbetaling

Opkrævninger

Landsbyggefonden opkræver hvert kvartal indbetalingerne til landsdispositions-fonden med udgangspunkt i boligorganisationernes indberettede data.

Beløbet beregnes med udgangspunkt i den bortfaldne låneydelse, udløbstidspunkt samt fradrag af eventuel modtaget rentesikring, ydelsessikring med videre.

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.

Selvstændige erhvervs- og institutionsafdelinger samt sideaktivitetsafdelinger skal ikke indbetale til Landsbyggefonden. For disse afdelinger tilfalder hele indbetalingen vedrørende de udamortiserede lån de lokale dispositionsfonde. Lån vedrørende erhvervs- og institutionsarealer i boligafdelinger er omfattet af indbetalingspligten til Landsbyggefonden.

Rentesikringsbærende lån

Almenboligloven blev i 2013 ændret så Landsbyggefonden kan overtage støtteadministrationen af lån til almene boligafdelinger, hvortil der er ydet rentesikring.

Landsbyggefonden overtager administrationen af en rentesikringssag, når ét eller flere lån er udamortiseret, og der er tilbageværende rentetilpasningslån. Administrationen omfatter blandt andet udbetaling af rentesikring og opkrævning af negativ støtte.

Udbetaling Danmark administrerer de rentesikringssager, hvor første lån ikke er udamortiseret, hvor de tilbageværende lån ikke er rentetilpasningslån, eller hvor rentesikringssagen kun består af ét lån.

Indbetalingsprognose

Der har været en vis difference mellem skøn og faktiske indbetalinger til landsdispositions-fonden af udamortiserede lån.

En undersøgelse har særligt peget på, at der er to årsager: indekslånene og fritagelserne.

→ [LÆS MERE OM INDBETALINGER I BILAGET](#)

2006-beregningerne skal de kommende år suppleres af nye beregninger, der bygger på låneindberetningen.

Normalfinansieringsberegning

Hvis en boligafdeling har en lånefinansiering, hvor løbetid og forrentning afviger væsentligt i forhold til byggeri opført på samme tidspunkt, kan Landsbyggefonden fastsætte en normalfinansiering for bebyggelsen. Det sker på grundlag af den finansieringsordning, som var gældende for støttet byggeri på opførelsetidspunktet.

Denne bestemmelse har Landsbyggefonden blandt andet anvendt for en række A-lån, som er en del af den oprindelige finansiering for bebyggelser opført med støttetilsagn i perioden 1968-1975. Ydelserne på A-lån er tidligere fastsat ud fra, at afviklingen af lånene skulle være tilendebragt senest 45 år fra udbetalingstidspunktet. For A-lån med en kort løbetid, er den udamortiserede ydelse fastsat på baggrund af løbetiden på sammenlignelige lån.

Bestemmelsen kan derudover have betydning for boligafdelinger i almene boligorganisationer, der er opført uden offentlig støtte.

Fritagelser

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



Frederiksberg forenede
Boligselskaber
Afd. 17 Vinstrupgaard

Foto: Lars Krogsgaard



Boligforeningen Århus
Omegn
Afd. 2 Rosenhøj

Foto: Jens Lindhe

Efter 1. januar 1999 har Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunalbestyrelsen alene kunnet meddele fritagelse for den del af dispositionsfundsindbetalingerne, som ikke skal videreindbetales til landsdispositionsfonden eller nybyggerifonden.

Fritagelser meddelt 1999-2007 svarer til halvdelen af indbetalingerne, mens fritagelser meddelt fra 2008 svarer til en tredjedel. Beliggenhedskommunen kan uden Landsbyggefondens medvirken fritage for indbetaling, når det drejer sig om selvstændige institutionsafdelinger.

Afståelse

Ved hel eller delvis afståelse af en boligafdeling efter Almenboliglovens § 27, overføres et eventuelt overskud til boligorganisationen efter gældende bestemmelser. Frasalget medfører normalt, at de fremtidige indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden reduceres.

Fonden beregner derfor en kapitaliseret nutidsværdi af disse indbetalinger i ejendommens restlevetid, og anmelder et krav svarende hertil i nettoprovenuet efter afståelsen.

Ved afståelse af selvstændige erhvervs- og institutionsafdelinger samt sideaktivitetsafdelinger opgør Landsbyggefonden ikke et krav, da disse afdelinger ikke er indbetalingspligtige. Ved afståelse af erhvervs- og institutionsarealer, som er en del af en boligafdeling opgør Landsbyggefonden et krav.

Ved afståelse af kommunalt ejede ældreboliger, skal et eventuelt provenu i en række tilfælde ikke indbetales til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden. Indbetalingspligten afbrydes typisk kun, hvis afståelsen foretages til 3. mand eller ved bortfald af likvide midler.

Fonden har ingen mulighed for at dispensere for krav om indbetaling ved afståelse.



Tilskud til forbedringsarbejder

→ [Anvendelse af trækningensretten](#)

→ [Sådan virker trækningensretten](#)

Anvendelse af trækningensretten

Boligforbedring og beskæftigelse

Trækningensretten har en betydelig effekt på boligforbedring og beskæftigelse. For hver krone der ydes i tilskud via trækningensretten, blev der i 2019 udført arbejder for ca. fire kroner.

I 2019 er der ydet tilskud på 545 mio. kr. via trækningensretten. Det har udløst arbejder for 1.977 mio. kr. De seneste seks år er der gennemført arbejder med tilskud fra trækningensretten for ca. 11 mia. kr.

Energibesparelse

Såvel forbedringsarbejder som de særligt udgiftskrævende opretningsarbejder, for eksempel vedrørende klimaskærmen, indebærer energibesparende foranstaltninger.

Energibesparende foranstaltninger udgør formentlig 40 % af den samlede anskaffelsessum. Det svarer rundt regnet til 800 mio. kr. i 2019.

Sådan virker trækningensretten

Andel af pligtmæssige bidrag

Af de pligtmæssige bidrag overføres en andel til særlige konti med fortrinnsrettigheder for de enkelte boligorganisationer. Det betyder, at de enkelte boligorganisationer i princippet indbetaler en andel til egen konto i Landsbyggefonden, hvorved de erhverver en trækningensret til at tage midlerne tilbage, når der skal foretages større forbedrings- og opretningsarbejder i en eller flere afdelinger.

395-trækningenskonti

En andel på 60 % af de pligtmæssige bidrag, svarende til ca. 522 mio. kr. i 2019, er overført til 395 konti. De er her reserveret som en trækningensret for de enkelte boligorganisationer.

Hvis en boligorganisation ansøger om tilskud, vil fonden kunne bevilge det. Det forudsætter, at det er i overensstemmelse med gældende lov og regulativ.

Tilsagn om tilskud er kun gældende i det omfang, der er indestående på de nævnte konti, når udbetaling skal finde sted. Udbetaling finder sted efter arbejdets udførelse, og efter der er indsendt et regnskab, der er attesteret af en revisor.

Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer, der hæver bygningens og boligens standard og tilfører ejendommen og/eller dens omgivelser – og dermed boligerne – en øget brugsværdi for beboerne. Dog kan tilskud tillige ydes til større og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder. Der kan ikke ydes tilskud til finansiering af udgifter til vedligeholdelse eller til hoveddistandsættelse og fornyelse af tekniske installationer, såfremt ansøgningen indeholder vedligeholdelsesarbejder, foretager Landsbyggefonden et skønnet fradrag ved sagsbehandling af ansøgningen.

Ved udgangen af 2019 er der meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, på i alt 1.844 mio. kr.

Det står der på kontoen

Ved udgangen af 2019 står der 1.874 mio. kr. på de 395 trækingskonti, som der ikke er disponeret over.

Der er forskel på, hvordan boligorganisationer bruger trækingsmulighederne. Et antal organisationer har anvendt muligheden for at disponere indtil fem år frem over de pligtmæssige bidrag, mens andre 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 trækingsretten.

Forrentning

Trækingsretskontiene er forrentet med en rente, der svarer til Nationalbankens diskonto.

Renten tilskrives hvert kvartal de enkelte boligorganisationers trækingsretskonti. I 2019 har diskontoen været 0 procentpoint. Hvis fondens driftsresultat tillader det, tages der en gang årligt stilling til muligheden for eventuel supplerende rentetilskrivning.

Tilskudsprocent og ansøgning

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

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2019 meddelt tilsagn til et antal projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afgørelserne fra fondens regulativ er vedtaget mod afkortning i både tilskud og egetbidrag fra boligorganisationen. Af administrative

hensyn henstiller fonden til, at boligorganisationer først indsender ansøgninger, når projekterne er konkret udformet.

Forhøjelse af oprindeligt tilskud

I 2013 godkendte ministeriet et nyt regulativ om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder. Regulativet har gjort det muligt for boligorganisationerne at ansøge om en forhøjelse af oprindelige tilskud efter fondens nærmere bestemmelser, hvis de forventede driftsbesparelser ikke bliver opnået.

Beregningerne skal være foretaget efter totaløkonomiske principper. Ansøgning skal ske senest fem år efter færdiggørelse af de tilskudsberettigede arbejder.

Digitalisering af ansøgningsprocessen

I begyndelsen af 2015 digitaliserede Landsbyggefonden ansøgningsprocessen til trækingsretten. Via selvbetjeningsløsningen på www.lbf.dk er det muligt at udfylde ansøgningsskemaet og indsende det digitalt efter signering med NemID. Løsningen har integration til Landsbyggefondens interne sagssystemer. Fra starten af 2018 overgik alle ansøgningsskemaer til digital indsendelse gennem selvbetjeningsløsningen. Det vil kun undtagelsesvis være muligt at indsende ansøgningen via e-mail eller post.



Fyns Almennyttige
Boligselskab
Afd. 37 Korsløkkeparken G

Foto: Fyns Almennyttige
Boligselskab

Der arbejdes nu med en udvidelse af selvbetjeningsløsningen til ansøgning. I 2019 er afholdt fokusgruppeinterviews med en række deltagere fra boligorganisationer. I starten af 2020 afholdes workshops, hvor oplysningsbehovet skal kortlægges. Når disse undersøgelser er afsluttet, forventes det, at den nye selvbetjeningsløsning udvides med en mulighed for at se saldoen på trækningsretskontoen, igangværende sager, tidligere tilsagn og berigtigelser. Muligheden for at indsende dokumentation for afholdte udgifter undersøges også. Udvidelsen af selvbetjeningsløsningen forventes også at indeholde en guide til ansøgningsprocessen.

Tabel 5. Bevægelserne på trækningsretsmidlerne i perioden 2014-2019, mio. kr.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tilsvar (bogført saldo), primo	2.938	3.096	3.271	3.456	3.560	3.643
Trækningsret overført	513	516	522	517	514	522
Tilskrevne renter	0	30	0	33	0	0
SUM	3.451	3.642	3.793	4.006	4.074	4.165
Udbetalt tilskud	÷355	÷371	÷337	÷446	÷431	÷447
Tilsvar (bogført saldo), ultimo	3.096	3.271	3.456	3.560	3.643	3.718
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷1.320	÷1.504	÷1.821	÷1.724	÷1.828	1.844
Ikke disponeret saldo	1.776	1.767	1.635	1.836	1.815	1.874

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

Tabel 6. Udviklingen i trækningsrettens anvendelse i årene 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	i alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt	1.680	1.711	2.213	1.287	1.805	1.977	10.673
Tilskud i mio. kr.	493	486	580	429	472	545	3.005
Tilskud i % af anskaffelsessum	29	28	26	33	26	28	28

Anm.: I sager, hvor det ansøgte beløb er langt mindre end det maksimale tilskud, er både anskaffelsessummen og tilskud udeladt af beregningen.



ADMINISTRATION

Boligportal/huslejeregister

→ [DanmarkBolig.dk](#)

→ [Søgemuligheder på DanmarkBolig.dk](#)

→ [Samarbejdet med private boligportaler](#)

Efter reglerne i Almenboligloven har Landsbyggefonden etableret en boligportal, jf. regulativ herom. Boligportalen er oprettet i et samarbejde med Transport- og Boligministeriet/Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, KL - Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening - BL Danmarks Almene Boliger.

Som en del af boligportalen er der oprettet et huslejeregister. Landsbyggefonden står for driften af boligportalen/huslejeregistret. Boligorganisationerne indberetter data og disse data anvendes i flere sammenhænge.

Anvendelse af data i boligportal/huslejeregister:

- Visning på søgeportalen DanmarkBolig.dk
- Indberetning og visning af ledige boliger
- Ansøgningsprocessen om boligstøtte
- Statistiske formål

DanmarkBolig.dk

DanmarkBolig.dk er en søgeportal med oplysninger om alle landets ca. 580.000 almene boliger. Her kan brugeren af portalen danne sig et overblik over almene boliger i hele landet, og søgningerne kan nemt og enkelt tilpasses efter behov og ønsker.

→ [LÆS MERE OM BAGGRUNDEN FOR PORTALEN I BILAGET](#)

Søgeportalen DanmarkBolig.dk er henvendt til boligorganisationer, men i endnu højere grad til boligsøgende. Mens førstnævnte får en platform for eksponering af både ledige og udlejede boliger, får de boligsøgende en enkel vej til et landsdækkende overblik over lejeboliger i den almene sektor – og mulighed for at finde frem til en passende bolig.

Portalens oversigt rummer alle almene boliger i Danmark, hvoraf nogle aktuelt er ledige og kan søges gennem boligorganisationen. Portalen har som sådan ingen varer på hylderne – det har den enkelte boligorganisation – men søgeportalen kan

skabe interessen for at gå videre. Enten for at få en bolig, der aktuelt er ledig, eller for at skrive sig op til drømmeboligen.

Søgemuligheder på DanmarkBolig.dk

Landsbyggefonden bestræber sig på, at søgeportalen DanmarkBolig.dk viser mangfoldigheden i den almene sektors boliger, ligesom det er målsætningen at synliggøre de særlige muligheder i de forskellige anvisningstyper. Her er fokus især på de fleksible udlejningsaftaler, hvor det i høj grad er søgers situation, der er udgangspunktet for dennes placering på ventelisten. Det er ligeledes hensigten, at den boligsøgende ledes hen til opskrivningsprocessen hos boligorganisationen. Der er nu gennemført et analysearbejde omkring forbedring af overleveringen af den boligsøgende. På baggrund af konklusionerne fra analysen er der implementeret en mulighed for at indberette data, som kan føre den boligsøgende direkte videre til den relevante afdeling på boligorganisationens hjemmeside.



Med DanmarkBolig.dk er det nemt at finde vej til de almene boligtilbud

Foto: Lars Just

Samarbejdet med private boligportaler

Flere 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 indberettede almene boliger på deres portaler. De eksisterende aftaler med professionelle private boligportaler søges forlænget, men skal sandsynligvis justeres i lyset af den nye generation af DanmarkBolig.dk.

Fortsat informationsindsats vedrørende søgeportalen DanmarkBolig.dk

Der gennemføres fortsat en generel informationsstrategi, der omfatter alle medvirkende boligorganisationer, herunder en særlig satsning på Facebook i forbindelse med en kampagne, der skal bringe målrettet omtale af en række tilbud på DanmarkBolig.dk ud til den boligsøgende. Efter forudgående aftale tilbydes boligorganisationer bannerreklamer og tidslommer på Facebook-siden for DanmarkBolig.dk. Specielt udarbejdelse af videoer om livet i de almene boligorganisationer har givet meget positiv feedback og rigtig god eksponering af almene boliger.

Informationsindsatsen med nye initiativer via Facebook og Instagram videreføres i 2020. Som noget nyt i 2019 blev rettet en særlig opmærksomhed mod udvalgte kommuner og fleksibel udlejning. I 2019 har der også fortsat været fokus på opskrivning på venteliste og initiativet i Facebook-regi har været "Almene Originaler", hvor almene beboere har inviteret indenfor og delt et unikt indblik i deres interesser.

Boligportalen/huslejeregistret stiller krav til indberetningerne fra boligorganisationerne

Søgeportalen Danmarkbolig.dk er i realiteten drevet af boligorganisationernes indberetninger. Uden aktuelle og korrekte indberetninger – ingen effektiv DanmarkBolig.dk, der giver værdi til den boligsøgende. Derfor er kvaliteten af indberetningerne afgørende for en velfungerende portal. Som beskrevet i regulativet for boligportalen på www.lbf.dk skal indberetningerne ske, når den konkrete hændelse sker – eller mindst en gang i døgnet.

I 2018 blev muligheden for målrettet visning af boliger via søgeportalen forbedret. En stor del af boligorganisationerne har indberettet så specifikke links, at de boligsøgende nu oplever større sammenhæng og genkendelighed, når de overleveres fra danmarkbolig.dk til organisationens egen hjemmeside.

Opdateringshyppigheden er ligeledes afgørende for Udbetaling Danmarks mulighed for korrekt beregning af boligstøtte, f.eks. ændring af huslejen, fraflytning og indberetning af ny lejer.

I 2020 ligger fokus på forbedring af billedmaterialet på portalen. I 1. kvartal er en ny løsning, med visning af billeder fra ekstern leverandør, lanceret. Disse billeder

har erstattet de midlertidige "streg-tegninger" som i en periode har været at finde på lejlighedstyper, hvor boligorganisationerne ikke selv har indberettet billeder. Billederne samles i de tilhørende lejlighedstyper, således at der kan vises en variation af lejemål, som ligner hinanden på parametre som husleje, størrelse og beliggenhed. Billedkvaliteten er afgørende for portalens brugere og der arbejdes i 2020 med at øge boligorganisationernes indberetning af billeder.

Status for IT-integrationen af indberetning

Processerne vedrørende udviklingen af Udbetaling Danmark-projektet er nu fuldført. Beboerne oplever, at boligstøtteansøgningskemaet BS340 nu er digitaliseret og tilgængeligt via www.borger.dk, hvor oplysninger fra boligportalen/huslejeregistret trækkes ind.

I 2019 er der fortsat arbejdet med kortlægning af fremtidige forbedringer og styrket validering i forbindelse med boligorganisationernes indberetning til boligportalen. Landsbyggefonden har løbende et stort samarbejde med Udbetaling Danmark omkring udvikling og kvalitetssikring af de data, som findes i boligportalens database huslejeregistret. På baggrund af indgået dataudvekslingsaftale afholdes kvartalsvise møder i et etableret samarbejdsforum mellem Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden. Der er ligeledes etableret et brugergruppeforum, hvor et repræsentativt udsnit af boligorganisationerne - ud fra geografi, størrelse og ERP-leverandør - mødes med Udbetaling Danmark. Erfaringsformidling via disse fora giver et solidt grundlag for videreudvikling og styrkelse af IT-integrationen og fortsat fokus på kvalitet i boligorganisationernes indberetninger.

I starten af 2020 implementeres ny V4 version af boligportalens database huslejeregistret, med styrkede valideringer, to nye boligudgiftstyper og felter til håndtering af genhusningsscenarier. Disse tiltag forventes at smidiggøre samarbejdet mellem boligorganisationernes indberetninger i huslejeregisterdatabasen og Udbetaling Danmarks boligstøttesystem.

Indberetningen til ledige boliger, der ligeledes bygger på oplysninger fra huslejeregistret, er omlagt til en enklere indberetning, opbygning og udsendelse.

I 2019 er boligportalen re-designet, så de to tidligere versioner henholdsvis desktop og mobil sites nu er smeltet sammen til et samlet, responsivt site/hjemmeside. Det påbegyndte arbejde med kortlægning af tilgængelighed og muligheder for at udvide og forbedre visning af handicapoplysninger på boligportalen er videreført som en del af dette arbejde. Et vigtigt fokusområde i denne forbindelse er fortsat "Demensvenlige Boliger"/"Boliger egnet for flere" således, at det efter udvikling og indberetning vil være muligt for brugere af søgeportalen, at målrette søgningen mod denne type boliger.

Landsbyggefonden og SBi har tidligere i samarbejde arbejdet med udvikling af en Tilgængeligheds-app og næste skridt i indsatsen omkring kortlægning af tilgængelighed, herunder demensvenlighed, vil nu være videreudvikling af app'en.

Der arbejdes henimod en smidig løsning, som kan stilles til rådighed for boligorganisationerne, hvor Tilgængeligheds-app'en skal skabe sammenhæng i processen omkring registrering i boligorganisationernes IT-systemer og efterfølgende indberetning til boligportal/huslejerregister. Udvikling af app'en er en omfattende proces begrundet i forskelligheden i organisationernes IT-løsninger, som naturligt er et led i processen.



Fyns Almennyttige
Boligselskab
Afd. Højstrupparken

Foto: Lars Just

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

Særlig driftsstøtte

- Om særlig driftsstøtte
- Reglerne for kapitaltilførsel
- Sådan er sagsbehandlingen
- Følg sagsbehandlingen
- Status og rammer for den boligsociale indsats under 2015-2018-midlerne og 2019-2026-midlerne
- Huslejestøtte

Om særlig driftsstøtte

Landsbyggefonden kan yde forskellige former for særlig driftsstøtte, hvor effekten er, at huslejen holdes nede på et lavere niveau end ved alternativer uden støtte:

Det kan dreje sig om lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er konstateret så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre en afdelings videreførelse.

Udsatte boligområder kan søge tilskud til boligsocial indsats, hvis området har alvorlige udfordringer af boligsocial og økonomisk karakter. Tilskuddet kan have form af huslejestøtte eller boligsocial indsats.

- [LÆS MERE OM OMPRIORITERING I BILAGET](#)
- [LÆS MERE OM HJEMFALDSKLAUSULER I BILAGET](#)

Reglerne for kapitaltilførsel

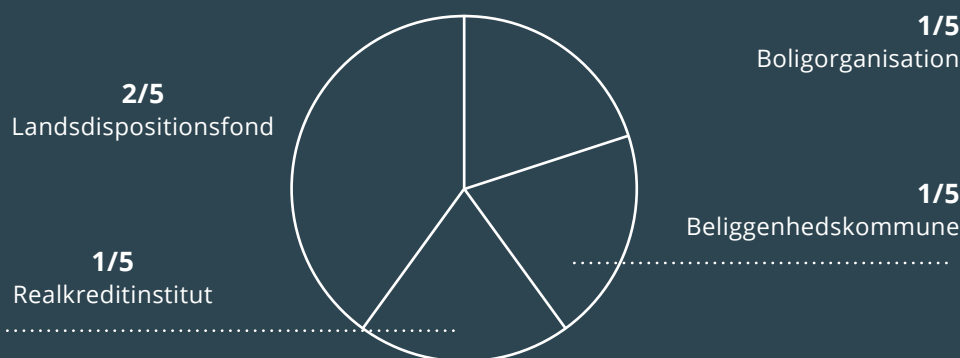
Særlig driftsstøtte i form af kapitaltilførsel til problemramte afdelinger sker i henhold til gældende regler for landsdispositionsfondens jævnfør § 92, § 94, § 96 og § 97 i almenboligloven.

Fonden har gennem årene søgt at fastholde flere parter på den nødvendige driftsstøtte igennem 5-delingsordningen. Se figur 1.

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

Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositionsfondens forudsætter en samlet vurdering af afdelingens situation og behovet for renoveringsudgifter, beboeraktiviteter og udlejningsinitiativer mv. Forslag til driftsstøtten beregnes herefter ved en

FIGUR 1. FORDELINGSMODEL VED KAPITALTILFØRSEL



tilbageregning for at sikre afdelingens økonomi og huslejeniveau på et acceptabelt niveau, jf. særlige beregninger herom.

Driftsstøtten har ikke økonomiske muligheder for generelt at nedsætte huslejeniveauet i ansøgende afdelinger. Der søges en balance mellem boligkvalitet, omkostningsleje - efter eventuel renovering - og den gældende årgangsløje for tilsvarende alment byggeri.

Kapitaltilførsel kan suppleres af tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond – og hvis dispositionsfondens disponible midler ikke rækker – af driftslån fra landsdispositionsfonden. Afdelinger med tilsagn før 1.7.1986 kan endvidere opnå investeringstilskud på maks. 20.000 kr./bolig fra landsdispositionsfonden forudsat min. 1/3 organisationsbidrag f.eks. ved trækningsretstilskud.

Sådan er sagsbehandlingen

Sagsbehandlingen vedrørende landsdispositionsfonden foregår ved indstilling til 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 på afdelingsmøder i boligafdelingen og for kommunalbestyrelsen.

Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2019 568 afdelinger med 95.447 lejligheder - inkl. sager med tilbageholdte beløb.

Sagsbehandling ved nedrivning og omdannelse

I regi af den særlige driftsstøtte, herunder kapitaltilførselsordningen, har fonden en årlig ramme på 140 mio. kr. i perioden 2019-2020, til rådighed til finansiering af nedrivning af almene boliger samt en årlig ramme på 60 mio. kr. i perioden 2019-2026, til nedrivning af almene boliger i et udsat boligområde jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1.

Midlerne kan bruges til arealsalg, indfrielse af lån og neutralisering af låneydelser til renoveringsstøtte ved nedrivning mv. I bebyggelser med areal-frasalg til fortætning som led i bystrategiske foranstaltninger søger fonden alene at inddrage provenu ved sokkel-arealsalg i nedrivningsøkonomien. Øvrigt arealsalg indgår i de lokalt aftalte udviklingsprojekter.



Boligforeningen 3B
Afd. Dyvekevænget

Foto: Lars Just



Tabel 7. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2014-2019 i mio. kr.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	i alt
Indbetalte bidrag	342	344	348	345	362	385	2.126
Rentetilskrivning	0	0	0	0	0	0	0
Andel af overskud m.m.	0	0	0	0	0	0	0
Udamortiserede lån m.m.	1.795	2.043	2.414	2.641	2.752	2.788	14.433
Samlet tilgang	2.137	2.387	2.762	2.986	3.114	3.173	16.559
Kapitaltilførsel mv., netto	721	1.201	1.097	975	1.118	1.792	6.904
Beboerrådgivere, tilskud	0	0	0	0	0	0	0
Ydelsesstøtte renovering	420	419	492	515	458	484	2.788
Ydelsesstøtte nybyggeri mv.	816	968	940	910	880	850	5.364
Huslejesikring/-bidrag mv., netto	598	618	660	631	635	646	3.788
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	-4	-968	-468	-135	0	-300	-1.875
Samlet afgang	2.551	2.238	2.721	2.896	3.091	3.472	16.969
Periodens primobeholdning (1.1.2014)							119 mio. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.							16.559 mio. kr.
Andel af overskud 2012-2019							0 mio. kr.
							16.678 mio. kr.
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/ -bidrag mv.							18.844 mio. kr.
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter							-1.875 mio. kr.
Saldo ultimo (31.12.2019)							-291 mio. kr.

Anm. Efter bestemmelse i almenboligloven forventes det med de aktuelle forudsætninger, at der optages statslån til finansiering af afholdte driftsstøtteudgifter frem til og med 2024. Statslånet tilbagebetales af beregnede nettoindtægter inden udgangen af 2038.

Fonden bidrager med den særlige driftsstøttes eventuelle alternativer, inden boligorganisationen træffer sit valg, og sagen forelægges for beliggenhedskommunen samt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen til godkendelse.

Ventetid

Nye landsdispositionsfondssager skønnes at skulle vente i en kø i mindst 5 år på grund af begrænsede midler og antallet af ansøgninger. Der sendes meddelelse til hver enkelt boligafdeling om det forventede sagsbehandlingstidspunkt og om eventuelt afsat beløb til fondens andel af kapitaltilførsel mv. og investering.

Tilskud fra boligorganisationers dispositionsfonde/Supplerende driftslån.

Med henblik på i udgangspunktet at sikre rimelige huslejer efter helhedsplan-foranstaltninger samt erlægelse af de forudsatte egne bidrag fra boligorganisationerne især jf. 2008-lovgivningen er den løbende driftsøkonomiske støtte udover de særlige huslejestøttetilskud (boligsocial indsats) pålagt til betaling over de pågældende lokale dispositionsfonde. Hvis den disponible saldo i en boligorganisationes dispositionsfond falder ned under et reguleret minimumsbeløb, overtager Landsbyggefonden i en sådan periode driftsstøtten ved udbetaling af foreløbige rente- og afdragsfrie driftslån til de(n) berørte boligafdeling(-er). Omkring halvdelen af de almene boligorganisationer er aktuelt omfattet af sådanne ordninger. Landsbyggefonden forestår disse beregninger.

→ [LÆS MERE OM SAGSBEHANDLINGEN I BILAGET](#)

Følg sagsbehandlingen

Boligorganisationer kommunikerer med Landsbyggefonden via fondens IT-plattform (driftsstøtte.lbf.dk), når der søges om driftsstøtte for såvel igangværende som nye ansøgninger om renoveringsstøtte, boligsocial indsats, huslejestøtte, kapitaltilførsel og fritagelser.

IT-plattformen bruges til at styre den skriftlige kommunikation imellem ansøger, Landsbyggefonden og øvrige parter, og gør det enkelt for brugerne at følge sagsforløb og fremdrift. Plattformen gør det også muligt at få overblik over status og nøgletal i sager i den enkelte organisation eller kommune. Samtidig gør platformen det muligt at genbruge data fra fondens øvrige indberetningssystemer, hvilket letter processen for ansøgerne og højner kvaliteten af de anvendte data. Der er i 2019 af Deloitte konsulenter gennemført et review af driftsstøtteplatformen. Forbedringsforslag bl.a. fra fokusbrugergrupper søges medtaget i næste EU-udbud vedrørende videreudvikling af platformen.

→ [LÆS MERE OM IT-PLATFORMEN, ÆLDRE SAGER, REGULERINGSKONTI OG DRIFTSSIKRING I BILAGET](#)

Status og rammer for den boligsociale indsats under 2015–2018–midlerne og 2019–2026–midlerne

Ved lov nr. 1561 af 18. december 2018 blev Almenboliglovens § 91a ændret, således at Landsbyggefonden i årene 2019-2026 inden for en årlig ramme på 380 mio. kr. kan give tilsagn til en boligsocial indsats i udsatte almene boligområder i form af huslejestøtte og boligsociale aktiviteter, organisering mv. Heraf kan op til 240 mio. kr. årligt anvendes til huslejestøtte.

Nyt regulativ med tilhørende vejledning

I forlængelse af lovændringen har Landsbyggefonden udstedt et nyt regulativ til ikrafttræden den 1. januar 2020. Regulativet er vedtaget af fondens bestyrelse den 11. december 2019 og godkendt af Transport og Boligministeriet den 20. december 2019. Det ledsages af en vejledning, der giver anvisninger vedr. ansøgningsprocedurer og rammesætning af indsatserne.

Det nye regulativ med tilhørende vejledning er udsendt til samtlige kommuner, regioner og almene boligorganisationer. <https://lbf.dk/regler-og-satser/regulativer/> og <https://lbf.dk/regler-og-satser/vejledninger/>

Ansøgninger vedr. 2019-2026-midlerne, der var prækvalificeret, inden regulativet af 11. december 2019 trådte i kraft, overgik til sagsbehandling efter det nye regulativ pr. 1. januar 2020.

Betingelser for støtte

Landsbyggefonden kan inden for rammen af det nye regulativ, jf. § 2, yde støtte i form af tilsagn om tilskud til en boligsocial indsats samt til lokal koordinering og evaluering i udsatte almene afdelinger/boligområder, der er omfattet af § 91a samt afdelinger i tilknytning hertil. Der skal ske en prioritering af områder, der er omfattet af § 61a. Støtte kan yderligere gives i form af tilsagn om støtte til nedsættelse af huslejen i afdelingerne.

Der er ikke ændret væsentligt i ansøgningsproceduren. Boligorganisationerne kan således, ligesom i den tidligere bevillingsperiode, løbende indsende en prækvalifikationsansøgning, herunder et ansøgningsskema med en række stamdata, til Landsbyggefonden. Fonden vurderer prækvalifikationsansøgninger med afsæt i regulativets § 2 samt foretager en uddybende vurdering af områdets beboersammensætning og udsathed på baggrund af socioøkonomiske nøgletal fra Danmarks Statistik. I vurderingen sker der også en faglig vurdering af det indsendte materiale, og det vægtes, at der kan sikres en robust organisering med volumen og entydig ledelse, herunder etablering af en handlekraftig bestyrelse på tværs af kommune og boligorganisationer.

Huslejestøtte ydes som egentlig nedsættelse af balancelejen og /eller som kompensation for nye kapitaludgifter ved fysiske (støttede) arbejder, højt huslejeniveau og/eller driftsvanskeligheder. Alle boligsociale ansøgninger behandles automatisk også som ansøgninger om huslejestøtte.

Fokus på samspil mellem sociale og fysiske indsatser

Der er fortsat stor opmærksomhed på at sikre rammer, der understøtter koordinering og strategisk fokus. I særdeleshed i områder, hvor der er en udviklingsplan. Boligorganisationer og beliggenhedskommuner skal derfor i forbindelse med igangsættelse af en boligsocial indsats overveje, hvilke øvrige tiltag der er i gang/evt. skal iværksættes, og hvordan de spiller sammen. Koordinering, synergi og opfølgning er også en væsentlig opgave i den boligsociale bestyrelse, når indsatsen er i gang. Bestyrelsens fokus kan, efter lokal vurdering af relevans og muligheder, også omfatte fysiske forandringer i boligområdet og dermed supplere den ledelsesmæssige opmærksomhed på den boligsociale indsats med et bredere bystrategisk fokus.

I udsatte områder, hvor der gennemføres større fysiske forandringer med henblik på at sikre blandede by- og boligområder samt modvirke parallelsamfundsdannelse, kan der afsættes midler til sikring af tæt samarbejde mellem den fysiske, sociale og øvrige indsats.

Indsatser målrettet beskæftigelse, uddannelse, kriminalitetsforebyggelse og integration

Boligsociale indsatser, der igangsættes på grundlag af regulativet af 11. december 2019, skal arbejde vidensbaseret med at bryde parallelsamfund, sikre trygge og stimulerende opvækstvilkår samt give beboerne gode forudsætninger for at få fodfæste i uddannelsessystemet og på arbejdsmarkedet gennem indsatser, der er målrettet uddannelse, beskæftigelse, kriminalitetsforebyggelse og integration.

Det er et krav, at boligorganisationer og beliggenhedskommune tager afsæt i faste mål og indikatorer, som Landsbyggefonden har fastsat som retningsgivende med afsæt i lovgivningen:

- Der skal ske et fagligt løft af børn og unge, så flere bliver skoleparate, og flere tager en uddannelse
- Flere bliver tilknyttet arbejdsmarkedet
- Børn og unge skal støttes i et liv uden kriminalitet, og områderne skal opleves trygge
- Flere er en del af fællesskabet og deltager aktivt i samfundet

Til hvert mål er der knyttet faste indikatorer.

Delmål og aktiviteter i den lokale boligsociale indsats skal relatere sig til de overordnede mål og holde sig inden for de fire indsatsområder:

- Uddannelse og livschancer
- Beskæftigelse
- Kriminalitetsforebyggelse
- Sammenhængskraft og medborgerskab

Opfølgning og monitorering

Det er de boligsociale bestyrelses ansvar at sikre, at der følges op på indsatsernes mål, samt at der monitoreres på de boligområder og målgrupper, indsatsen indbefatter. Landsbyggefonden stiller data og en række monitoreringsredskaber til rådighed, så bestyrelsen kan monitorere og styre på et aktuelt og præcist grundlag.

Landsbyggefonden gennemfører fortsat etårseftersyn i alle sager med henblik på at sikre, at indsatserne er igangsat effektivt og målrettet, herunder at de lokale bestyrelser er etableret og i funktion.

Evaluering

Under hver bevillingsperiode sikrer Landsbyggefonden, at der i sammenhæng med den lokale monitorering foretages en systematisk evaluering af de boligsociale bevillinger med henblik på at undersøge effekt og resultater, herunder hvordan de boligsociale indsatser bidrager til velfærdsopgaven. Evalueringsrapporterne udgives løbende med henblik på at bringe viden i spil blandt udførende aktører og inddrage den i rammesætning af indsatser i udsatte områder.

→ [LÆS MERE OM EVALUERING I BILAGET](#)



Et aktivt fritidsliv kan værne mod kriminalitet

Foto: Kim Agersten

Status for boligsocial indsats 2015-2018

Landsbyggefonden afsluttede ved udgangen af 2019 tildeling af midler til boligsocial indsats (aktiviteter) fra 2015-2018-midlerne (med 1 års overførselsret). Der var i alt tale om en økonomisk ramme på 942,2 mio. kr. inkl. indeksering. Fonden modtog i perioden 2015-2019 69¹ ansøgninger, hvoraf en sag fik afslag og 68 sager fik tilsagn svarende til et samlet beløb på 889,6 mio. kr.

Herudover blev der inden for den samlede ramme afholdt udgifter til Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) svarende til i alt 24,2 mio.kr. og til Boligsocialnet 8,2 mio. kr. Yderligere 20,1 mio.kr. blev anvendt til undersøgelser, evaluering, formidling mv., der bl.a. indbefatter den landsdækkende evaluering af de boligsociale indsatser inden for 2015-2018-midlerne.

Status for boligsocial indsats 2019-2026

Landsbyggefonden modtog de første ansøgninger om støtte til boligsociale indsatser inden for den nye bevillingsperiode i sommeren 2019. Ved udgangen af 2019 havde fonden modtaget i alt 5 ansøgninger, hvoraf 3 var blevet prækvalificeret, mens der i 2 sager stadig pågik en vurdering af prækvalifikationsansøgningen. Alle ansøgninger var fra områder i Region Hovedstaden og Region Syddanmark.

Tabel 8. Ansøgninger om støtte til en boligsocial indsats fra fondens 2015-2018-midler

Ansøgninger i alt	69
Tilsagn	68
Afslag*	1
Afslag til enkelte afdelinger**	24
Samlet tilsagnsbeløb***	889,6 mio. kr.

* Opgørelsen indeholder alene afslag til hele sager/områder, men dækker ikke over afbrudte sager pga. fejlagtig ansøgning eller afslag til enkelte afdelinger i sager, der efterfølgende har fået tilsagn.

** Disse afdelinger indgik i sager, der har fået tilsagn

*** Beløbet indeholder sagers oprindelige tilsagnsbeløb samt evt. senere reguleringer/forhøjelser, herunder også barselstillæg/-tilsagn

¹Det skal bemærkes, at fonden derudover modtog en ansøgning, der blev prækvalificeret, men efterfølgende trukket tilbage af ansøgeren. Denne ansøgning er ikke talt med i opgørelsen.

Tabel 9. Støtte til boligsocial indsats fra fondens 2015-2018-midler fordelt på regioner

Område	Ansøgninger		Tilsagn		
	Samlet Antal	Afslag	Antal	Samlet beløb / mio. kr.	Andel i %
Region Hovedstaden	27	0	27	342,5	38,5
Region Sjælland	9	0	9	114,9	12,9
Region Syddanmark	12	0	12	194,1	21,8
Region Midtjylland	17	1	16	204,0	22,9
Region Nordjylland	4	0	4	34,1	3,9
I alt	69	1	68	889,6	100,0

Huslejestøtte

Støtten ydes som egentlig nedsættelse af balancelejen og/eller som kompensation for nye kapitaludgifter ved fysiske (støttede) arbejder, højt huslejeniveau, driftsvanskeligheder mv.

Ansøgningsprocedure

Ansøgningsproceduren med løbende ansøgninger og en prækvalifikationsfase er fastholdt.

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, boligstruktur, førnævnte beboerindeks, eventuelt renoveringsbehov, afdelingens interne og eksterne udlejningssituation (henholdsvis huslejen for afdelinger i samme boligområde og priserne på ejerboliger i kommunen) mv.

Med afsæt i de fastsatte rammer i regulativet, jf. § 2, og på baggrund af huslejemodellen foretager fonden en foreløbig vurdering af, om afdelingen er omfattet af

støtteordningen. Afdelinger, der er omfattet, bliver i forlængelse heraf prækvalificeret til huslejstøtte, mens afdelinger, som ikke omfattes, får afslag.

For afdelinger, der prækvalificeres, skal der udarbejdes en helhedsplan. En helhedsplan med udgangspunkt i huslejstøtte har typisk andre elementer end de boligsociale indsatser. Idet huslejstøtten gives i forbindelse med en økonomisk og evt. fysisk genopretning, skal helhedsplanens omdrejningspunkt være alle nødvendige forslag til økonomisk og fysisk genopretning. Både ansøgningen og helhedsplanen indsendes til Landsbyggefonden.

Ansøgningen skal være anbefalet af beliggenhedskommunen. Med sin anbefaling tilkendegiver kommunen at være bekendt med, at der planlægges gennemført en boligsocial indsats i den pågældende afdeling/område, og at den pågældende afdeling/område er relevant i forhold til en boligsocial indsats. Kommunen tilrettelægger selv sin interne procedure for anbefaling, herunder hvem der tegner kommunen i denne henseende. Den kommunale anbefaling vedlægges/medsendes ansøgningen som bilag.

Helhedsplanen skal være godkendt af beliggenhedskommunen. Med sin godkendelse tilkendegiver kommunen, at helhedsplanens indsatser er egnede til løsning af afdelingens/områdets problemer og forpligter sig samtidig til at indgå i samarbejdet omkring den boligsociale indsats både fagligt, administrativt og eventuelt økonomisk.



Den selvejende institution
Tranemosegård
Afd. 13 Silergården

Foto: Thomas Brolyng Steen

Bevillingsstatus huslejestøtte

Hvad angår huslejestøtten, har fonden i alt modtaget ansøgninger fra 163 boligafdelinger. Ved årets udgang var i alt 48 afdelinger blevet prækvalificeret til huslejestøtte. Områder, der er prækvalificeret under tidligere regler inden det nye regulativs ikrafttræden, overføres og underlægges regulativet af 11. december 2019 fra 1. januar 2020.

Tabel 10. Huslejestøtte 2019-2026 fordelt på regioner

		Hovedstad	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland	I alt
Ansøgninger	Antal	37	21	57	42	6	163
	Afslag	0	0	0	0	0	0
	Under sagsbehandling	25	14	35	38	3	115
Prækvalificeret	Antal	12	7	22	4	3	48
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	38,1	6,5	55,3	5,6	8,2	113,7
	Andel LBF (mio. kr.)	28,6	4,9	41,5	4,2	6,1	85,3
Tilsagn	Antal	0	0	0	0	0	0
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Andel LBF (mio. kr.)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kapitaliseret værdi - andel LBF (mio. kr.)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Table 11. Huslejestøtte 2015-2018 fordelt på regioner

		Hoved- stad	Sjælland	Syd- danmark	Midt- jylland	Nord- jylland	I alt
Ansøgninger	Antal	240	112	199	207	43	801
	Afslag	214	88	147	159	36	644
	Overført og underlagt regula- tiv af 11. december 2019	3	8	20	36	0	67
Prækvalificeret	Overført og underlagt regula- tiv af 11. december 2019	12	7	22	4	3	48
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	38,1	6,5	55,3	5,6	8,2	113,7
	Andel LBF (mio. kr.)	28,6	4,9	41,5	4,2	6,1	85,3
Tilsagn	Antal	11	9	10	8	4	42
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	49,7	18,1	47,1	41,8	8,9	165,6
	Andel LBF (mio. kr.)	37,3	13,5	35,4	31,3	6,7	124,2
	Kapitaliseret værdi - andel LBF (mio. kr.)	297,9	107,3	281,8	205,9	49,3	942,2



Renoveringsstøtteordningen

- Om renoveringsstøtteordningen
- Anvendelse af renoveringsstøtteordningen
- Tilsagnsgivningen
- Variabel beboerbetaling
- Energirenovering
- Arkitektonisk kvalitet
- Miljøfremmede stoffer og skimmel.dk - Sunde boliger

Om renoveringsstøtteordningen

Renoveringsstøtte gives til arbejder, der ligger ud over almindelige vedligeholdelsesopgaver. Almene boligafdelinger har med renoveringsstøtteordningen mulighed for at søge om støtte til ekstraordinære arbejder vedrørende:

- Opretning, udbedring og (øget) vedligeholdelse.
- Ombygning, forbedret tilgængelighed og sammenlægning af lejligheder.
- Miljøforbedringer (udearealer, stier, indgangspartier, fælleshus mv.).

Der skal være en driftsøkonomisk begrundelse for at opnå støtte, hvilket vil sige, at afdelingen er – eller kan komme i – driftsmæssig ubalance, hvis der ikke opnås støttede lån til de konkrete fysiske arbejder.

Støtten betyder lavere huslejer end ved alternativer uden støtte. De såkaldte fordelte arbejder opnår ikke støtte.

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 Landsbyggefonden, at boligorganisationen yder et egetbidrag (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.

Der er fortsat kødannelse for at få tilsagn, men det skal her bemærkes, at støtteordningen også administreres ud fra et transsprincip. Konkrete projekteksempler findes bl.a. på Landsbyggefondens hjemmeside i form af web-film mv.

Helhedsplaner

Renoveringsstøtteordningen forudsætter, at der arbejdes med helhedsplaner til at afhjælpe vanskelige situationer. Helhedsplanerne skal favne alle de problem-

stillinger, der måtte berøre en afdelings fortsatte drift. Helhedsplanlægning skal sikre, at alle væsentlige problemstillinger bliver belyst og om muligt løst, og er et væsentligt værktøj for boligorganisationerne og for renoveringsstøtteordningen.

Boligsociale problemstillinger skal derfor også indgå som en vigtig del af helhedsplanen. 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. I mange tilfælde udarbejder boligorganisationerne helhedsplaner for flere afdelinger sammen for at sikre fremtidsperspektivet og sammenhænge med den øvrige by og byudvikling mv.

Ud over behandling af den aktuelle økonomiske situation, indgår også afdelingens bygningsfysiske stand, attraktionsværdi og udlejningsevne som vigtige parametre. De fleste afdelinger kan med en helhedsplan, og eventuel støtte til renovering, fortsætte med attraktive boliger, mens andre afdelinger – specielt i udkantsområderne med størst befolkningsafvandring – må gennemføre strukturelle ændringer.

Efter lov vedtaget af Folketinget i november 2018 har 15 udsatte boligområder (såkaldte hårde ghettoer) i samarbejde med beliggenhedskommunen lavet en udviklingsplan, der efterfølgende er godkendt af ministeriet. Boligområderne er nu i gang med at transformere disse planer til egentlige helhedsplaner for de enkelte områder / boligafdelinger, som er en betingelse i renoveringsstøtteordningen. Landsbyggefonden er generelt involveret i dette arbejde i en konstruktiv dialog med boligorganisationerne og kommunerne. Efter ovennævnte lov er der afsat midler til de udsatte boligområder i 2019 til 2026.



Privat nybyggeri og
Samvirkende Boligselskaber
afd. 1 Tingbjerg

Foto: Lars Just

Udfordringer for det almene byggeri

Boligmarkedet i visse regionale områder er fortsat præget af befolkningens vanding fra landdistrikter til byerne, selvom en vis vending i udviklingen synes på vej bl.a. på grund af de stigende boligpriser i storbyområderne. Denne udvikling berører en række boligafdelinger i alle landsdele, hvor afdelinger mærker udlejningsvanskeligheder og decideret tomgang af boliger. Den økonomiske konsekvens for en afdeling og for boligorganisationen kan hurtigt føre til en økonomisk uholdbar situation.

I de større byer er efterspørgslen på mindre boliger med en god boligkvalitet stigende, hvilket fører til ønsker om færre sammenlægninger og mere vægtning af (ustøttet) modernisering af eksisterende mindre boliger med blandt andet funktionelle baderum og køkkener. Enkelte steder sker der en opdeling af større boliger eller to-etages boliger til mindre boliger.

Ustøttede arbejder

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

→ [LÆS MERE OM BYGGESKADEFONDSDÆKNING I BILAGET](#)

Anvendelse af renoveringsstøtteordningen

Kun støtte til ekstraordinære arbejder.

Opretningsarbejder

Opretningsarbejder er typisk skader i bygningers konstruktioner, opstået på grund af svigt i projektering, i materialer, eller i arbejdernes udførelse. Skaderne kan også være forceret nedbrydning af materialer opstået over en kortere periode og dermed af pludselig omfattende karakter. Udover egentlige skader er indeklimaet i bred forstand en væsentlig årsag til at ansøge om renoveringsstøtte. Indeklima-problemer udspringer ofte af betydelige kuldebroer i klimaskærmen og/eller manglende ventilation.

Fremtidssikring

Hovedformålet med fremtidssikring er at bevare afdelingerne som attraktive boligområder med tidssvarende boliger. Boligsegmentet 1945-1959 er blandt andet kendetegnet af små boliger og ikke mindst boliger med små rum. Disse karakteristika har begrænset efterspørgsel og dermed har afdelingerne et væsentligt behov for fremtidssikring. Omvendt kan der imidlertid også lokalt være behov for at bevare et antal billige og mindre boliger, der kan betales af en beskeden husstandsindkomst. 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.

Tilgængelighed

I 2019 støttede Landsbyggefonden 26 sager med etablering af i alt ca. 769 tilgængelige boliger. Etablering af tilgængelige boliger i den almene sektor er et væsentligt element i en afdelings fremtidssikring og ikke mindst et udlejningsparameter, 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 og bygningernes udformning mv. Ombygningsudgifterne er generelt set betydelige og på den baggrund fordeles tilsagn til gavn for boliger i hele landet.

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.



Vridsløselille
Andelsboligforening
Afd. 2 Læhegnet og
Nørreland

Foto: Landsbyggefonden

Strukturelle ændringer

Der er i 2019 givet tilsagn efter renoveringsstøtteordningen til nedrivning af 345 boliger. I hvert enkelt tilfælde kræves ministeriets særskilte godkendelse til nedrivning af almene boliger. Tallene i 2016, 2017 og 2018 var henholdsvis 449, 82 og 592 boliger.

221 andre reduktioner af boliger er sket i forbindelse med fremtidssikring af boligafdelinger 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. Ved opdeling af boliger er der ydet støtte til etablering af 6 nye mindre boliger.



Brøndby Boligselskab
Afd. 1 Kirkebjerg

Foto: Lejerbo

Specielt i afdelinger beliggende i områder med afvandring og i de udsatte boligafdelinger kan det være relevant i helhedsplanen nøje at analysere om en reduktion er relevant. I de større udsatte boligområder kan det være nødvendigt at reducere boligantallet for at skabe sammenhæng og infrastruktur til den omkringliggende by og i relation til de kommende udviklingsplaner mv. Interaktionen og kriminalitetsforebyggelse kan også styrkes ved at skabe plads til nye bydelsfunktioner, arbejdspladser, institutioner, aktivitetsområder med mere. Disse bystrategiske analyser og overvejelser indgår i helhedsplanlægningen i de udsatte boligområder.

Gennem det seneste årti er der løbende monitoreret på 200 boligområder således, at de mest udsatte boligområder kan identificeres. Denne monitorering indgår løbende i fondens arbejde med ansøgninger om renoveringsstøtte mv. Der arbejdes med at udvide monitoreringen til også at omfatte større boligområder med mindre end 1.000 beboere.

Ministeriets opgørelse af udsatte boligområder pr. 1. december 2019 omfatter 40 boligområder med tilsammen 112 boligafdelinger. De 40 udpegede boligområder udgør nu de områder, der kan ansøge om infrastrukturmidler. I 15 af disse områder (listen over hårde ghettoområder) er der udarbejdet en udviklingsplan, der er godkendt af ministeriet.

Infrastrukturændringer

Landsbyggefonden kan i perioden 2015-2020 indenfor en årlig ramme på 160 mio. kr. give tilsagn om støtte til almene boligafdelinger i form af tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i udsatte boligområder. For 2019 og for 2020 er den årlige ramme forhøjet til 195 mio. kr. I 2019 har Landsbyggefonden ansøgt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om godkendelse af tilsagn på i alt ca. 169,9 mio. kr. til infrastrukturændringer. Heraf vedrører 119,7 mio. kr. en overført uudnyttet ramme fra 2018.

Støtten ydes i form af tilskud, og for at kunne opnå støtte skal der foreligge en godkendt helhedsplan med blandt andet en analyse af, hvordan sammenhængen



Gladsaxe almennyttige
Boligselskab
Afd. 14 Værebro Park

Foto: Landsbyggefonden

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

MgO-plader

I perioden 2010 - 2015 blev der anvendt magnesiumholdige vindspærreplader (MgO-plader) i mange danske nybyggerier og renoveringer. MgO-plade viste sig uegnet som vindspærre i dansk vejrlig og medførte en række byggeskader. Byggeskadefondens dækning begrænses til sager med aflevering af byggeriet før d. 6. marts 2015. Omfanget af anvendelse af MgO-plader, som vil skulle oprettes under renoveringsstøtteordningens område (uden for Byggeskadefondens dækningsområde), er i det væsentligste registreret, og den skønnede opretningsudgift hertil på ca. 370 mio. kr. er fastholdt uændret i 2019.

Totaløkonomi

Totaløkonomimodellen er i 2009 udviklet af fonden i samarbejde med repræsentanter fra boligorganisationer, rådgivere, Dansk Byggeri samt Byggeskadefonden og bruges i dag ved renoveringsstøttesager. Modellen har fungeret siden da med forskellige tilpasninger, bl.a. så den nu er en del af Driftsstøtteportalen.

Der er overvejelser om at tilpasse totaløkonomi-modellen, så der er mulighed for at indeholde den i SBI's model for beregning af totaløkonomi, LCCByg.

Der vil formentlig gå en længere periode, før dette arbejde er afsluttet.

Evaluering

Statens Byggeforskningsinstitut, SBI, evaluerer i øjeblikket den fysiske indsats, støttet af renoveringsstøtteordningen, som er gennemført og/eller afsluttet i perioden 2017-2019. De evaluerede afdelinger er så vidt muligt spredt geografisk over hele landet, omfatter både store og små afdelinger samt både etage- og tæt-lave bebyggelser.

Formålet med evalueringen er hovedsageligt at indhente aktuelle erfaringer, der kan være med til at sikre bedre beslutningsgrundlag for kommende renoveringer. Evalueringen kortlægger de fysiske indsatser, og angiver en vurdering af, hvordan de påvirker boligområdernes arkitektur samt omdømme og attraktivitet på boligmarkedet, og ikke mindst, hvordan de påvirker boligkvaliteten og det sociale liv i boligområderne. Særligt i udsatte boligområder kan fysiske omdannelser spille sammen med boligsociale indsatser, og på den måde være med til at skabe sociale forbedringer og stabilisere områderne socialt.

Hjemmesiden, udsatteområder.dk, er en lettere hjemmeside dedikeret til formidling af de igangværende følgeevalueringers formål, proces og resultater. I forbindelse med den langsigtede evaluering af 15 udvalgte boligområder vil der blive produceret ny data og viden om de valgte indsatser og greb. Landsbyggefonden ønsker at samle fysiske og boligsociale indsigter på det nye site, der drives i et samarbejde med evalueringsindsatsens andre centrale aktører. Endvidere er der en vigtig dimension i forhold til læring og erfaringsformidling mellem sektorens partnere i hjemmesidens DNA.



De Vanføres Boligselskab,
Vejle
Afd. 115/01 Hovertoften

Foto: Boligforeningen
Østerbo

Vejledninger

AlmenNet har i et samarbejde imellem kommuner, boligorganisationer og Landsbyggefonden udviklet en række værktøjer og vejledninger for proces og gennemførelse af renoveringsstøttesager og fremtidssikring af almene afdelinger.

For at lette IKT-arbejdet i byggeprocessen og sikre, at der sker en hensigtsmæssig overgang fra opførelse til drift, har AlmenNet, med støtte fra Landsbyggefonden, udarbejdet en række paradigmer til IKT-håndteringen.

Paradigmerne er i et åbent filformat, der let kan tilpasses af den enkelte bygherre og omfatter blandt andet rådgiveraftale, ydelsesbeskrivelse, aftale med entreprenør og bygningsdelskort med videre.

Vejledningerne ajourføres løbende og ligger gratis til rådighed og inspiration for interesserede på AlmenNets hjemmeside.

AlmenGIS

I 2019 er der udviklet et arbejdsværktøj baseret på det eksisterende Geografisk Informationssystem (GIS). Værktøjet kommer til at hedde AlmenGIS og forventes



lanceret i starten af 2020. AlmenGIS giver et samlet tværgående overblik over sager og sagstyper inden for et bestemt geografisk område.

→ [LÆS MERE OM ALMENNET OG ALMENGIS I BILAGET](#)

Tilsagnsgivningen

De samlede anlægsinvesteringer, fordelt på 52 Skema A-tilsagn (heraf 6 etape 2/3 tilsagn), udgjorde i 2019 ca. 2.492 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Der reguleres ikke for senere skema B og C ændringer. Tilsagn i 2019 til de 52 sager vedrører ca. 10.814 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, 2011/14-midlerne, 2015/18-midlerne og 2019/26-midlerne er egetbidraget på 25 % som udgangspunkt. Huslejeforhøjelserne er i 2019 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.

Sagsgangen

Ved udgangen af året var der i alt 590 sager under behandling. En række af disse sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejestøtte mv. I 2019 var der en tilgang på 61 nye sager om renoveringsstøtte – jf. Almenboliglovens § 91.

Der har været afholdt besigtigelse i 541 sager ud af den samlede sagsmængde. Ventetiden for en besigtigelse af en afdeling var ved årets slutning ca. 9 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.

Dispensation

Der er i 2019 meddelt dispensation i 5 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.

Informationsmøder om digitale ansøgninger, BOSSINF renovering, renoveringsstøtte mv.

Landsbyggefonden udbød i efteråret 2019 i alt 5 informationsmøder for projektledere/forretningsførere m.fl. i boligorganisationer, for bygherrerådgivere og for ansatte i kommuner samt andre involverede. Møderne blev afholdt i Aalborg, Aarhus,

Kolding, Ringsted og København, i slutningen af 2019 og start 2020, og havde ca. 220 deltagere.

Der har fra 2013 til og med start 2020 været afholdt 26 møder med deltagelse af i alt ca. 1.220 personer.

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 sagsgange inkl. anvendelse af IT-systemet Driftstøtte.lbf.dk, hvor alle ansøgninger oprettes digitalt.

I slutningen af 2020 forventes afholdt nye informationsmøder primært for nyansatte i målgruppen.

I forhold til de bystrategiske indsatser gennemfører fonden et par gange om året – gerne i samarbejde med andre aktører – konferencer om arbejdet i de udsatte boligområder/ghettoafdelingerne. Første arrangement – fra udviklingsplan til helhedsplan – blev afholdt 15. maj 2019.

Variabel beboerbetalning

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.

Ekstraordinære fysiske opretningsarbejder kan opnå beboerbetalning 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 %.

Til fremtidssikring kan Landsbyggefonden yde støtte til en større del af ydelsen på realkreditlånet. Dermed kan den variable beboerbetalning medvirke til at gennemføre nødvendige fornyelser af boligmassen og moderniseringer af boligkvaliteten.

Beboerbetalingen vedrørende tilgængelighed, ombygning/sammenlægning og miljøforbedringer er således sat lavere, p.t. 1,8 % af anskaffelsessummen det første år. Sammensætningen i sagerne af arbejder med en høj ydelse, jf. forrige afsnit, og arbejder med den lave ydelse medfører, at der opnås det krævede gennemsnit på 3,4 % ekskl. gebyr i tilsagnsåret.

Beboerbetalingen fastlægges ved skema A. Den variable beboerbetaling fastsættes ved tilsagnet og ændres ikke ved skema B eller C. Den samlede låneydelse er sammensat af ovenstående ydelser på de forskellige typer af arbejder i den konkrete sag, og denne "sammenvejede" ydelsesprocent gælder herefter for hele det støttede lån.

Støttede lån

På grundlag af lov nr. 733 af 8. juni 2018 skal støttede lån til finansiering af nybyggeri og reovering af almene boliger fremover ydes af kreditinstitutter som lån med 100 pct. statsgaranti. Overgangen til lån med statsgaranti betyder, at de støttede rentetilpasningslån siden 1. juli 2018, er blevet refinansieret til 10-årige rentetilpasningslån med statsgaranti. Ligeledes er en stor del af de fastforrentede lån konverteret til 10-årige rentetilpasningslån med statsgaranti. Realkreditinstitutterne kan under særlige forhold tilkøbe statsgaranti til støttede indekslån.



Skanderborg
Andelsboligforening
Afd. 17 Chr. Koldsvej/
Grundtvigsvej

Foto: Skanderborg
Andelsboligforening

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 videregives til Landsbyggefonden på grundlag af opkrævning fra fonden og indgår i landsdispositionsfonden.



Arbejdernes
Andelsboligforening af
1938 - Horsens
Afd. 01 Sønderport

Foto: Landsbyggefonden

Energirenovering

Renoveringsstøtteordningen er relevant i sammenhæng med en byggeteknisk nødvendig renovering af klimaskærmen, med en begrundelse i konstruktionsmæssige fejl og skader eller fugt- og indeklimateproblemer. 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 op-hobning af fugt i konstruktionerne, med heraf følgende risiko for skader.

Landsbyggefonden har i perioden 2015-2020 mulighed for at støtte energibesparende foranstaltninger i forbindelse med demonstrationsprojekter, inden for en investeringsramme på i alt 350 mio. kr. Støtte til disse foranstaltninger ydes på baggrund af prækvalificerede projekter, der sandsynliggør et relevant erfaringspotentiale for sektoren. Prækvalificering af projekter er ophørt ultimo 2019, da demonstrationsprojekterne skal opnå skema A tilsagn senest i 2020.

→ [LÆS MERE OM RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN OG ENERGIBESPARELSER I BILAGET](#)

Indeklima

Indeklimaet ændres også 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.

Et SBi-projekt, der bl.a. har opnået støtte fra Landsbyggefonden, har resulteret i ny viden om behov for dampspærremembran i lofter isoleret mod ventilerede tagrum. Det afgørende for en loft-/tagkonstruktions sundhed er tætheden af loftkonstruktionen, og ikke om der anvendes dampspærremembran eller ej. Ligeledes viser resultaterne, at typen af isoleringsmateriale, og tykkelsen af isoleringen er uden indflydelse på loft-/tagkonstruktionens sundhed.

Et andet SBi-projekt i skimmel.dk- forskningsprogrammet undersøger / udvikler ventilationssystemer til behovsstyring af ventilation. Forskningsprojektet løber frem til 2022.

Arkitektonisk kvalitet

Danmarks almene boligsektor rummer bygninger og bebyggelsesplaner af høj arkitektonisk kvalitet. Mange bebyggelser har været toneangivende for vekslende perioders udtryk, byggeteknik og boligidealer, og fremstår således med varierede arkitektoniske kvaliteter, der bør udpeges og bevares ved større renoveringer.

Muret byggeri

I bygningsmassen findes også mange murede bebyggelser med væsentlige arkitektoniske kvaliteter, og eventuelle kulturhistoriske værdier, der gør bebyggelserne bevaringsværdige. Større renoveringer af bygningernes klimaskærm skal foretages med omtanke, så denne bevaringsværdi ikke forringes. Nye materialer og ændringer bør være af høj teknisk og arkitektonisk kvalitet, tilpasset den oprindelige udformning under hensyntagen til proportioner, farver, lys, tyngde, materialevalg og patinering.

Nyere industrialiseret byggeri

Det nyere industrialiserede byggeri fremtræder også ofte i god kvalitet, men ud fra helt andre tidstypiske parametre som rummelige, funktionelle boliger, arkitektonisk 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 dialog om disse forhold med henblik på at stimulere til valg af enkle løsninger af god byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet.

Drift og brug af bevaringsværdige boliger

En afsluttet kortlægning af den almene boligsektors arkitektoniske og kulturhistoriske værdier har indkredset en række byggerier med væsentlige værdier, der kan sikres ved eksempelvis at udarbejde bevaringsstrategier for bebyggelserne.



Boligselskabet
Strandparken
Afd. 1 Krudttårnsvej/
Sdr. Røsevej

Foto: Landsbyggefonden



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, indarbejdet mulighed for 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.

Den aktuelle fredningssag vedr. Bellahøj-bebyggelsen i København er stadig foreløbigt udsat, og forarbejderne med renoveringen af Bellahøj-bebyggelserne har derfor kunnet fortsættes.

Miljøfremmede stoffer og Skimmel.dk – Sunde boliger

Bygherren har inden skema A pligt til at foretage registrering af miljøfremmede stoffer, som for eksempel PAH, PCB, asbest og bly mv., i bygninger som berøres af en kommende renovering, da specielt uregistrerede stoffer i f.eks. skjulte konstruktioner kan belaste en byggesag ganske betydeligt og føre til meromkostninger, der vanskeliggør sagens gennemførelse.

Specielt forekomsten af de migrerende stoffer (PAH'er og PCB) kan have indflydelse på, om det er samfundsmæssigt økonomisk forsvarligt at renovere bygningerne.

Fælles for de miljøfremmede stoffer i byggematerialerne er, at de er særlig økonomisk belastende ved håndtering. Blandt andet er der krav til arbejdsmiljø og deponi mv.

PCB, PAH, chlorparaffiner

To 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 træimprægneringsmidler. 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.

Radon

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.

Skimmel.dk

SBi er ansvarlig for hjemmesiden Skimmel.dk. Hjemmesiden er udviklet i forbindelse med en kampagne, som Landsbyggefonden startede i 2008. Grundejernes Investeringsfond og Landsbyggefonden støtter projektet økonomisk.

Skimmel.dk henvender sig både til beboere, driftspersonale og alle andre interesserede. Der er mulighed for at få svar på de mest almindelige spørgsmål vedr. skimmel og forebyggelse, samt vejledning til hvad både beboere og driftspersonale skal gøre, hvis der er mistanke om skimmel. Løbende drift og udvikling af siden er desuden støttet.

I 2019 er der desuden givet støtte til et projekt om højnelse af tilfredshed med mekanisk ventilation i renoverede etageboliger samt videreudvikling af Skimmel.dk.



BoligKorsør
Afd. 7 Fjordvænget/
Linde Alle/Thiesen Alle

Foto: BoligKorsør

**Tabel 12. Tilsagn 2019, skema-A**

	Tilsagn t.kr.
Opretning	1.446.306
Miljøforbedring	106.605
Ombygning lejligheder/sammenlægning	556.342
Tilgængelighed	382.912
I alt	2.492.165

Tabel 13. Renoveringsstøttesager, øvrige afdelinger - Ansøgningsmasse

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	709	88.868	4.618	1.419.377	5.327	1.508.245
1945-1959	4.615	1.362.321	20.865	6.572.448	25.480	7.934.769
1960-1974	4.819	813.693	25.035	5.897.693	29.854	6.711.386
1975-	11.956	2.932.895	10.217	2.268.799	22.173	5.201.694
Energi						207.950
I alt	22.099	5.197.777	60.735	16.158.317	82.834	21.564.044

Tabel 14. Renoveringsstøttesager, udsatte boligområder - Ansøgningsmasse

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			872	225.500	872	225.500
1945-1959			219	84.418	219	84.418
1960-1974			17.209	6.427.500	17.209	6.427.500
1975-			2.906	761.086	2.906	761.086
I alt			21.206	7.498.504	21.206	7.498.504

ALMEN ANALYSE

Statistik over udlejning

- Om ledige boliger
- Overblik over antallet af ledige boliger
- Webbaseret ledighedsstatistik
- Anvendelse af oplysningerne
- Antallet af ledige boliger

Om ledige boliger

Ledige boliger defineres som boliger, der påfører afdelingen/boligorganisationen økonomiske tab. Boliger der midlertidigt står tomme, fordi de er under istandsættelse, renovering eller hvor kommunen råder over boligerne eller leje dækkes af fraflytter som følge af opsigelsesbestemmelserne, anses ikke for ledige.

Overblik over antallet af ledige boliger

Landsbyggefonden opgør efter aftale med KL (Kommunernes Landsforening) antallet af ledige boliger i byggeri tilhørende almene boligorganisationer.

Opgørelsen af antallet af ledige boliger er fra og med efteråret 2015 udarbejdet på grundlag af data fra boligportalen/huslejeregistret. Informationerne om ledige boliger kan løbende findes på fondens hjemmeside.

Webbaseret ledighedsstatistik

Ledighedsstatistikken har siden 2015 været webbaseret, og indeholder en lang række muligheder for at se og danne ledighedsstatistik. Herigennem opnås en hurtig og nem adgang til en lang række data om ledige boliger i den almene boligsektor.

Anvendelse af oplysningerne

Det er overladt til den enkelte kommunalbestyrelse at foretage beregningen af det samlede antal ledige almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger. Den eventuelle ledighed af almene boliger indgår som en del af kommunalbestyrelsens opgørelse af ledigheden. Indberetningerne fra den enkelte boligorganisation bidrager således til kommunalbestyrelsens samlede opgørelse.

Antallet af ledige boliger

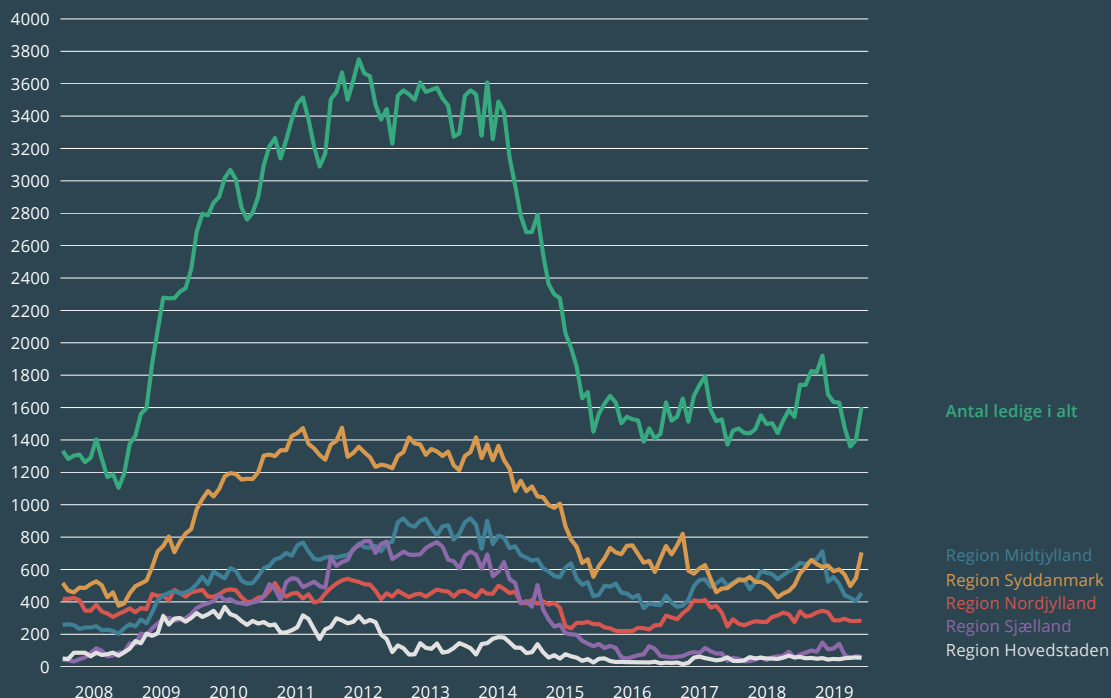
Antallet af ledige boliger pr. 1. december 2019 blev opgjort til 1.609, hvilket svarer til 2,8 promille af det samlede antal almene boliger. Af de ledige boliger lå 771 i 34 regionalt vanskeligt stillede kommuner. Andelen af ledige boliger, der ligger i regionalt vanskeligt stillede kommuner, er faldet fra 54 % pr. 1. december 2018 til 48 % pr. 1. december 2019.

Stabilt ledighedsniveau i forhold til 1. december 2018

Antallet af ledige boliger 1. december 2019 afviger med 61 i forhold til 1. december 2018, hvor der var 1.548 ledige boliger.

De største andele af ledige boliger findes i Region Syddanmark og Region Nordjylland, hvor henholdsvis 714 og 294 boliger var ledige 1. december 2019. Det svarer til en andel på henholdsvis 6,0 og 5,3 promille af det samlede antal almene boliger i regionen.

GRAF 1. SAMLET ANTAL LEDIGE BOLIGER I ALMENT BYGGERI I PERIODEN 2008 - 2019, FORDELT GEOGRAFISK



Tabel 15. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2019

Årstal	2000-	1990 - 99	Før 1990	Alle		
Boliger i alt	57.908	61.564	459.563	579.035		
Ledige boliger	235	196	1.178	1.609		
Ledighed i promille	4,1	3,2	2,6	2,8		
Geografi	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland	Alle
Boliger i alt	211.536	74.492	119.293	118.463	55.251	579.035
Ledige boliger	66	71	714	464	294	1.609
Ledighed i promille	0,3	1,0	6,0	3,9	5,3	2,8
Boligtype	Familie	Ældre	Ungdoms	Alle		
Boliger i alt	499.646	42.119	37.270	579.035		
Ledige boliger	1.237	44	328	1.609		
Ledighed i promille	2,5	1,0	8,8	2,8		
Byggeriets art	Etage	Tæt/lavt	Blandet	Alle		
Boliger i alt	378.930	196.323	3.782	579.035		
Ledige boliger	1.295	314	0	1.609		
Ledighed i promille	3,4	1,6	0,0	2,8		



ALMEN ANALYSE

Almen Analyse

→ Om Almen Analyse

→ Styringsdialog og dokumentationspakker

→ Sådan arbejder Almen Analyse

Om Almen Analyse

Center for Almen Analyse varetager området for regnskabsindberetning og regnskabs gennemgang samt vejledning om regnskabsmæssige forhold i forbindelse med de ca. 9.000 regnskaber, som de almene boligorganisationer m.fl. årligt indberetter til Landsbyggefonden.

Herudover har centret i 2019 fortsat sit fokus på at udarbejde statistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg, drift og beboersammensætning på baggrund af de indberettede regnskabstal, data fra huslejeregistret samt data fra blandt andre Danmarks Statistik.

Almen Analyse har i 2019 udviklet og lanceret selvbetjeningsværktøjet Beboerdata, og opdateret data og videreudviklet en række af fondens webbaserede selvbetjeningsværktøjer.

Almen Analyse har blandt andet til opgave at styrke opbygningen af en reference-ramme for forvaltningsrevision og egenkontrol, levere nøgletal til sammenligninger, benchmarking og effektivitetsmålinger samt understøtte budgetlægningen og styringsdialogen i den almene boligsektor.

Almen Analyse foretager endvidere en lang række kontrol-, beregnings- og analyseopgaver til brug for fondens øvrige virksomhed. I 2019 har beregnings- og analyseopgaverne bl.a. omfattet effektivitetssimuleringer af udvalgte driftsudgifter i den almene boligsektor, forskellige analyser, prognosemodeller og konsekvensberegninger i relation til ghettokriterier, parallelsamfundspakke mv. og det boligsociale område.

Derudover foretager Almen Analyse en lang række dataudtræk og dataleverancer til såvel interne som eksterne samarbejdspartnere, samt deltager i forskellige data-bårne udviklingsprojekter i forskellige regi.

Almen Analyse forestår også formidlingen af en række af de almene satser, herunder diverse bidragssatser, gebyr- og vederlagsstørrelser mv.

Sådan arbejder Almen Analyse

Regnskabsindberetning

De almene boligorganisationer har siden 1999 indberettet regnskaber i elektronisk form til fonden. Fonden modtager årligt ca. 9.000 regnskaber for almene boligorganisationer og afdelinger, almene administrationsorganisationer, selvejende institutioner og friplejeboliger. Indberetningen sker via et webbaseret regnskabsindberetningssystem, der løbende videreudvikles og optimeres.

→ [LÆS MERE OM REGNSKABSINDBERETNING I BILAGET](#)

Regnskabs gennemgang og garantiordning

De indberettede regnskaber gennemgås af Almen Analyse efter overordnede kriterier. Et vigtigt formål med gennemgangen er at forebygge tab for fondens garantiordning for almene afdelingers midler, som forvaltes i almene boligorganisationer. Regnskabs gennemgangen foregår som udgangspunkt ved hjælp af en række nøgletal og fokusområder.

Et andet formål med gennemgangen er at sikre konsistens i regnskabsmaterialet mv., styrke kontodisciplinen samt at undersøge, om der kan konstateres mere generelle regnskabsmæssige problemer, herunder en vurdering af behov for informationstiltag rettet mod hele eller dele af sektoren.

→ [LÆS MERE OM GARANTIORDNINGEN I BILAGET](#)



Landsbyggefonden laver analyser af den almene boligsektor, der dels handler om at sikre øget effektivitet og konkurrenceevne i sektoren, dels om at øge vidensniveauet og skabe klarhed over, hvad der virker i indsatsen.

Foto: Alex Tran

Vejledning og undervisning

Formålet med vejledningen og undervisningen er bl.a. at bistå boligorganisationerne med at opnå et mere ensartet regnskabsmateriale, og at afklare spørgsmål om regelgrundlaget i forbindelse med regnskabsmæssige forhold i boligorganisationerne.

Formidlingen bidrager desuden til udbredelse af kendskabet til fondens selvbetjeningsværktøjer til arbejdet med forvaltningsrevision, egenkontrol, benchmarking, effektivitetsmålinger og boligsociale data.

→ [LÆS MERE OM VEJLEDNING OG UNDERVISNING I BILAGET](#)

Omdannelse til almene boligorganisationer

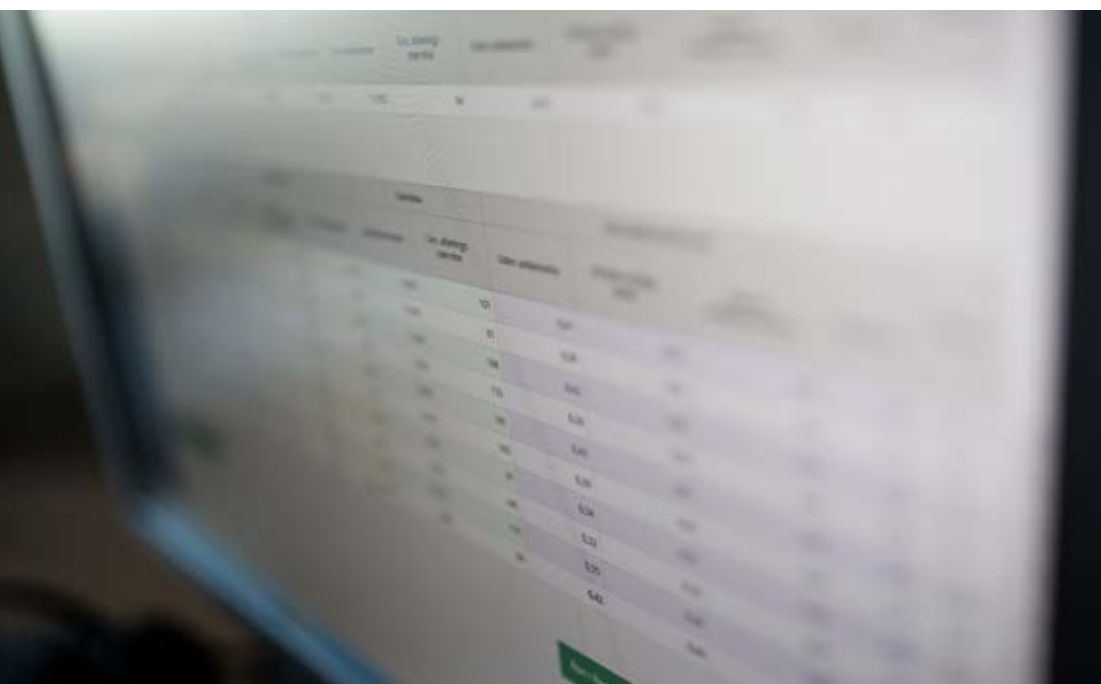
Almen Analyse giver en driftsøkonomisk vurdering af selvejende institutioner, når de omdannes til almene boligorganisationer. Vurderingen indgår i kommunernes behandling af sagen. Der har i 2019 været 3 omdannelsessager, hvoraf 2 afventer kommunens godkendelse.

Statistikker, analyser og nøgletal

Landsbyggefonden udarbejder statistikker, analyser og nøgletal, der kan være en hjælp i arbejdet med forvaltningsrevision, egenkontrol, effektivitet og budgetlægning samt bidrage til dokumentationen til brug for styringsdialogen i den almene boligsektor, og til arbejdet i de kommunale tilsyn i øvrigt.

201 INSTITUTIONER GODKENDT TIL OMDANNELSE

Ved udgangen af 2019 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 207 selvejende institutioner. 201 af dem er blevet godkendt af kommunen.



Landsbyggefonden stiller digitale platforme med data og viden til rådighed for landets boligorganisationer.

Foto: Lars Just

Grundlaget for fondens analysevirksomhed er data fra boligorganisationerne, herunder indberettede regnskaber, stamdata og data fra huslejeregistret samt data fra Danmarks Statistik.

Fonden har i 2019 udgivet en række analyser og statistikker, der omhandler husleje og udgifter, beboersammensætning, beboerklager, fraflytninger, henlæggelser til vedligeholdelse, ledige boliger, boligerne og anvisninger i den almene boligsektor.

→ **LÆS MERE OM STATISTIKKER, ANALYSER OG NØGLETAL I BILAGET**

Selvbetjeningsværktøjer til effektivitetsmålinger, benchmarking mv.

Almen Analyse har i 2019 udviklet og lanceret Beboerdata, som er et nyt selvbetjeningsværktøj for boligorganisationer og kommuner, hvor de kan hente en lang række standardtabeller med 5 års nøgletal om beboerne i den almene boligsektor for så vidt angår demografiske, sociale og økonomiske forhold. Centrale nøgletal vises endvidere i diagrammer, grafer og geografiske kort.

Almen Analyse har i 2019 opdateret data og foretaget forbedringer i en række af fondens selvbetjeningsværktøjer, til brug for arbejdet med forvaltningsrevision, egenkontrol, benchmarking og effektivitet, samt budgetlægning og styringsdialogen i den almene boligsektor, herunder:

- Regnskabsdatabasen
- Tvillingeværktøjet
- Effektivitetstal
- Ledige Boliger

Almen Analyse har ligeledes opdateret data og forbedret selvbetjeningsværktøjet Boligsociale Data til brug for arbejdet med de boligsociale indsatser.

Værktøjerne er i de fleste tilfælde offentligt tilgængelige og står til rådighed for boligorganisationer, revisorer, kommuner, ministerier, administrationer, bestyrelser, beboere og andre med interesse i og brug for data fra den almene boligsektor.

Derudover har Almen Analyse videreudviklet og opdateret flere interne sagsbehandlingssystemer i fonden til brug for det boligsociale område, herunder beboerindeks og monitoreringssystem.

Selvbetjeningsværktøjerne er blevet præsenteret og anvendt af fonden i forskellige sammenhænge, og anvendes i stor udstrækning af boligorganisationer, kommuner, revisorer og andre. Fonden arbejder løbende på videreudvikling af eksisterende selvbetjeningsværktøjer samt udvikling af nye.



Landsbyggefonden lancerede i 2019 hjemmesiden Almenedata.dk. Her kan brugeren hurtigt finde frem til en lang række af fondens statistikker og konkrete selvbetjeningsværktøjer vedrørende:

- Effektiv drift
- Beboere
- Boliger
- Udlejning
- Renovering

Almenedata.dk samler og præsenterer data, og udgør således en overskuelig vidensbank for aktørerne i den almene boligsektor.

Styringsdialog og dokumentationspakker

Almenstyringsdialog.dk

Almen Analyse foretager i samarbejde med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen løbende videreudvikling af IT-plattformen Almenstyringsdialog.dk, hvor fokus blandt andet er på at forenkle og lette den administrative opgave for boligorganisationerne og kommunerne. Fra 2019 baseres fondens årlige opgørelse af eksterne fraflytninger til brug for bl.a. styringsdialogen på dataudtræk fra huslejerregistret, og ikke længere på særskilte indberetninger fra boligorganisationerne.

Til brug for styrelsens og fondens løbende vurderinger, indsamler Almen Analyse erfaringer med boligorganisationernes og kommunernes brug af systemet, samtidig med at der ydes omfattende vejledning til brugerne.

Naboskabet.dk

Naboskabet.dk var et spørgeskemabaseret redskab, der målte trivsel, netværk og ressourcer i et boligområde – den såkaldte sociale kapital. Redskabet blev stillet gratis til rådighed, og kunne frit benyttes af boligorganisationer og andre.

Antallet af gennemførte undersøgelser via naboskabet.dk har i senere år været meget lavt.

Det er ultimo 2019 besluttet at lukke for Naboskabet.dk, hvilket sker primo 2020.

ADMINISTRATION

Administration

→ Placering af fondens midler

→ Stamdata

→ Digital tinglysning

→ Salg af almene familieboliger

Placeringen 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 af fire forskellige forvaltere, og sker efter indgåede aftaler.

Porteføljeaftalen var i udbud i 2019. I den forbindelse blev to forvaltere opsagt, og der blev indgået aftaler med to andre forvaltere. Midlerne er stadig anbragt hos 4 forvaltere.

Afkastet i 2019 udgør totalt set ca. 7 mio. kr. Der er foretaget nettokursnedskrivning på alle porteføljer ultimo 2019.

I perioden 1988 – 2019 har afkastet på obligationsbeholdningen samlet ligget over pengemarkedsrenten.

På grund af den lave bankindsudsrente er der i 2012 og derefter oprettet supplerende porteføljeplejeaftaler med en kortere varighedsramme end hovedaftalerne. Revisionen foretager særskilt rapportering af afkastresultater, inden fonden beslutter kommende års porteføljeplejeaftaler.

Det er vurderingen, at det lave renteafkast vil fortsætte i flere år og derfor ikke længere kan dække en så stor andel af fondens administrationsudgifter som tidligere. En del af betalingen af administrationsudgifterne omlægges således fra 2020.

Stamdata

Stamoplysningerne på almenstyringsdialog.dk, danmarkbolig.dk, lånindberetnings- og driftsstøttesystem, har blandt andet udgangspunkt i stamdata, og Landsbyggefondens stamdatabase anvendes i stor udstrækning som udgangspunkt for fondens øvrige systemer.

Boligportal/huslejeregistret bygger også på stamdataregistreringerne.

BBR ejendomsnummer er en bærende nøgle i boligportal/huslejeregistret, som bruges til at identificere den enkelte bolig i BBR, og fejl og mangler i registreringerne kan få store konsekvenser for udveksling af oplysninger med blandt andet Udbetaling Danmark.

I 2020 omlægges BBR ejendomsnummer til et BFE-nummer. Omlægning sker som led i et større offentligt Grunddataprogram, hvor der blandt andet arbejdes med en forbedret ejendomsidentifikation. Omlægningen skulle forventeligt betyde, at det bliver muligt at registrere faste ejendomme langt tidligere i processen.

Ændringen betyder at en lang række af Landsbyggefondens løsninger skal omlægges til BFE-nummer.

Boligorganisationerne har pligt til at kontrollere og indberette ændringer til stamdata. Indberetningen foretages gennem lbf.dk under selvbetjeningsløsningen Stamdata (boligregistrering). De systemer, der trækker data fra fondens stamdata, rettes afledt heraf.

Landsbyggefonden har omlagt og udbygget stamdataregistreringerne, blandt andet fordi der er kommet flere databaseudbygninger. Der pågår kortlægning af stamdata-løsningen som grundlag for et fremtidigt udbud. Arbejdet er yderst omfattende, da disse stamdataregistreringer danner grundlaget for mange arbejdsprocesser såvel internt i Landsbyggefonden som for eksterne interessenter. Der er derfor



Landsbyggefonden bidrager til løsningen af en grundlæggende opgave i velfærdssamfundet – at fremtidssikre fysisk, økonomisk og socialt bæredygtige boligområder.

Foto: Lars Just

stort fokus på, at kortlægningen afdækker konsekvenser for alle aftagere af data, som indgår i en fremtidig omlægning. Selvbetjeningsløsningen Stamdata (boligregistrering), som i 2016 blev lanceret i en forbedret version giver brugerne mulighed for at søge, gruppere og filtrere data, samt udvælge, hvilke data de ønsker vist i forbindelse med søgningen. Resultatet af søgningen kan herefter eksporteres til excel. Løsningen er udbygget, så brugeren nu også kan tage udgangspunkt i geografisk udsøgning via en kortvisning.

Digital tinglysning

Digital tinglysning blev igangsat i september 2009. Denne statslige omlægning gav i en periode anledning til forsinkelser i tinglysningen på grund af fondens pantebrev. Fonden havde forud i høringssvar 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. kr. i form af en bankgaranti.

Landsbyggefonden har en omfattende pantebrevsbeholdning vedrørende lån ydet efter blandt andet Lov om almene boliger kapitel 7 og 9.

Grundkapitallånet ydet efter lovens kapitel 9 tinglyses, når der foreligger status 89 i BOSSINF STB, dvs. når boligorganisationen har indberettet forbrug af afsatte beløb og når tinglysningsafgiften er indbetalt. Landsbyggefonden har lagt vægt på at minimere antallet af tinglysningsekspeditioner.

Pantebreve vedrørende lån ydet efter lovens kapitel 7 tinglyses løbende.

Landsbyggefonden sagsbehandler løbende rykninger i forbindelse med påbudte og frivillige konverteringer af realkreditlån. Der har i årets løb været drøftelser med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, realkreditinstitutterne og fonden om prioritetsstillingen i visse fortætningsbyggerier mv.

Salg af almene familieboliger

Salg af almene familieboliger efter Almenboliglovens kapitel 5a skal indberettes til Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden opgør i den forbindelse et krav i nettoprovenuet. 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 indbetaler en andel af nettoprovenuet ved salg af familieboliger efter Almenboliglovens kapitel 5a, oprettes en konto i Landsbyggefondens, hvor 10 % af indbetalingerne reserveres. Boligorganisationen kan ansøge Landsbyggefondens om at få disse midler udbetalt 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.

De nærmere regler er fastsat i Landsbyggefondens regulativ om salg af almene familieboliger.

→ **LÆS MERE OM TIDLIGERE ORDNINGER OG SALG I PROBLEMRAMTE AFDELINGER I BILAGET**

Bilagssamling

Nybyggeri	80
Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden (udamortiserede lån)	93
Boligportal/huslejerregistret	95
Særlig driftsstøtte	97
Renoveringsstøtteordningen	105
Almen Analyse	108
Administration	113
Organisation	114
Ordforklaringer	121



BILAG

Nybyggeri

- Familieboliger
- Ungdomsboliger

- Ældreboliger
- Byggeri af ældreboliger/ungdomsboliger

Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer

Familieboligbyggeri

Der er givet flere tilsagn til familieboliger i 2019 end i 2018.

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. m² boligareal.



Bo-Vita
Afd. Sct. Joseph Søstrene

Foto: RUBOW arkitekter

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

Antal boliger med tilsagn før 2019 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Hovedstadsområdet er opgjort som alle kommunenumre fra 100 til 299.

Tabel 16. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Familieboliger	788	1.593	³⁾ 3.116	⁴⁾ 7.543	2.321	2.687
Forsøgsbyggeri	¹⁾ 177	²⁾ 10	0	0	0	0
I alt	965	1.603	3.116	7.543	2.321	2.687

1) § 144 på 177 familieboliger

2) § 144 på 10 familieboliger

3) Inkl. 225 familieboliger med tilskud

4) Inkl. 2.897 familieboliger med tilskud

Tabel 17. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag

	Antal lånesager				Gmns. antal fam.b. pr. sag
	Antal familieb.	„Rene“	Integrerede	I alt	
2014	965	41	3	44	22
2015	1.603	60	0	60	27
2016	3.116	69	¹⁾ 17	86	36
2017	7.543	77	¹⁾ 93	170	44
2018	2.321	85	6	91	26
2019	2.687	75	7	82	33

1) Inkl. lånesager med familieboliger og familieboliger med tilskud

Tabel 18. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal fam.bol.	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etage byggeri	Tæt-lavt byggeri
2014	965	29	71	45	55
2015	1.603	28	72	70	30
2016	3.116	37	63	74	26
2017	7.543	25	75	73	27
2018	2.321	18	82	54	46
2019	2.687	10	90	77	23

Tabel 19. Anskaffelsessum /lån

	Antal familieboliger	Anskaffelsessum i t.kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t.kr.	Lån (grundkapital) fra %	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.	Index
2014	965	1.948.425	194.843	10	2.019	100
2015	1.603	3.166.993	316.699	10	1.976	98
2016	3.116	6.244.667	624.467	10	2.004	99
2017	7.543	13.292.423	1.329.242	10	1.762	87
2018	2.321	4.541.467	454.147	10	1.957	97
2019	2.687	5.126.080	461.779	¹⁾ 8-12	1.908	94

1) Reglerne for differentieret grundkapital er beskrevet i afsnittet 'Lån til nybyggeri'

Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer

Ungdomsboligbyggeri

Der er givet færre tilsagn til ungdomsboliger i 2019 end i 2018.

Der er tale om store variationer i antallet af ungdomsboliger pr. sag, idet antallet 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. m² 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 2019 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 20. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2014-2019

	Antal ungdomsb.	Antal lånesager			Gmns. antal ungdomsbol. pr. sag
		„Rene“	Integrerede	i alt	
2014	¹⁾ 1.225	13	3	16	77
2015	²⁾ 877	7	1	8	110
2016	³⁾ 1.477	15	9	24	62
2017	⁴⁾ 1.767	12	20	32	55
2018	⁵⁾ 1.503	16	6	22	68
2019	⁶⁾ 1.350	8	6	14	96

1) Inkl. 2 tilsagn på 361 ungdomsboliger i Københavns Kommune, 2 tilsagn på 137 ungdomsboliger i Odense Kommune, 3 tilsagn på 149 ungdomsboliger i Aarhus Kommune og 4 tilsagn på 294 ungdomsboliger i Aalborg Kommune

2) Inkl. 2 tilsagn på 297 ungdomsboliger i Odense Kommune og 3 tilsagn på 283 ungdomsboliger i Aalborg Kommune

3) Inkl. 10 tilsagn på 566 ungdomsboliger i Københavns Kommune, 4 tilsagn på 389 ungdomsboliger i Aarhus Kommune og 1 tilsagn på 132 ungdomsboliger i Aalborg Kommune

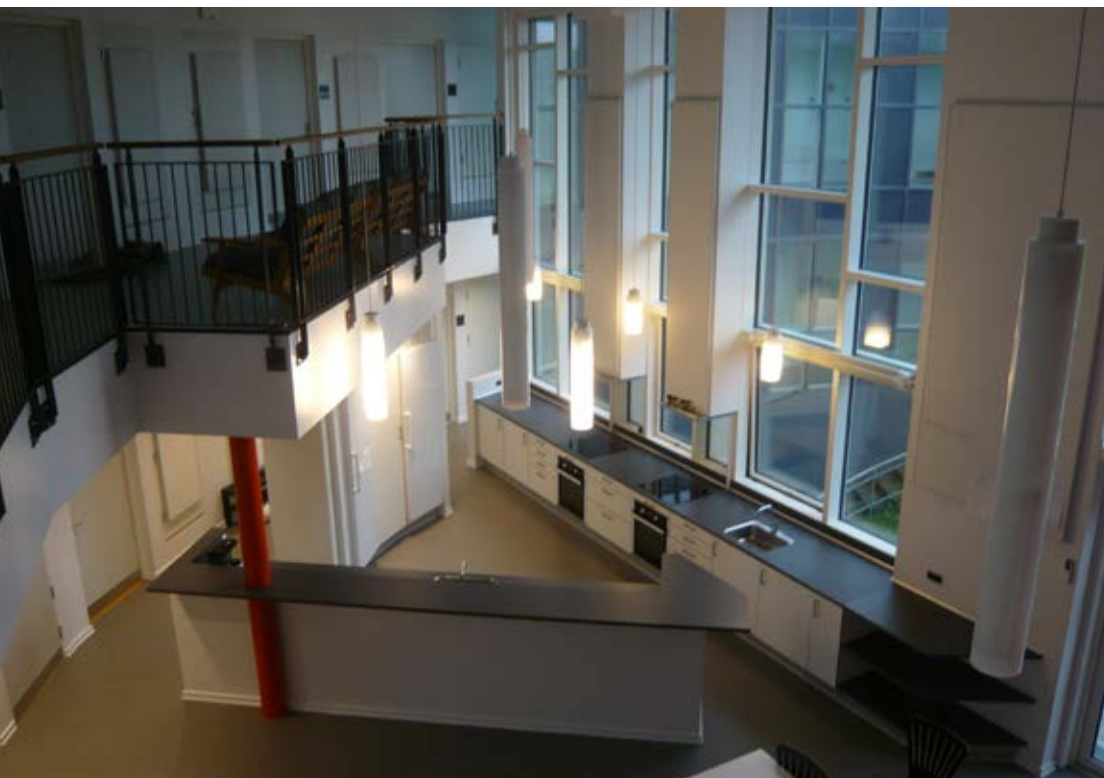
4) Inkl. 10 tilsagn på 523 ungdomsboliger i Københavns Kommune, 4 tilsagn på 172 ungdomsboliger i Aarhus Kommune, 3 tilsagn på 272 ungdomsboliger i Aalborg Kommune og 1 tilsagn på 85 ungdomsboliger i Odense Kommune

5) Inkl. 5 tilsagn på 195 ungdomsboliger i Københavns Kommune, 3 tilsagn på 195 ungdomsboliger i Odense Kommune, 5 tilsagn på 704 ungdomsboliger i Aarhus Kommune

6) Inkl. 4 tilsagn på 305 ungdomsboliger i Københavns Kommune, 4 tilsagn på 784 ungdomsboliger i Aarhus Kommune og 1 tilsagn på 117 ungdomsboliger i Aalborg Kommune

Tabel 21. Geografisk fordeling (i procent)

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etage byggeri	Tæt-Lavt byggeri
2014	1.225	29	71	95	5
2015	877	17	83	100	0
2016	1.477	46	54	100	0
2017	1.767	45	55	100	0
2018	1.503	18	82	98	2
2019	1.350	23	77	97	3



Kollegiet af den 15. januar
2013
Afd. Kollegiet af den 15.
januar 2013 - Thisted

Foto: Landsbyggefonden

Tabel 22. Anskaffelsessum/lån

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t.kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t.kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.	Index
2014	1.225	1.366.754	136.675	10	1.116	100
2015	877	933.667	93.367	10	1.065	95
2016	1.477	1.575.245	157.525	10	1.067	96
2017	1.767	2.015.631	201.563	10	1.141	102
2018	1.503	1.586.273	158.627	10	1.055	95
2019	1.350	1.510.825	151.083	10	1.119	100

Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer

Ældreboligbyggeri

I 2019 er der givet flere tilsagn til ældreboliger end i 2018.

Rammebeløbsordningen blev afskaffet pr. 1. januar 1998 og afløst af totaløkonomiske beregninger. Pr. 1. januar 2004 er der indført maksimumsbeløb pr. m2 boligareal.

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

Antal boliger med tilsagn før 2019 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 23. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2014-2019

	Antal ældreboliger	Antal lånesager			Gmns. antal ældreboliger pr. sag
		„Rene“	Integrerede	I alt	
2014	250	7	0	7	36
2015	531	10	1	11	48
2016	763	11	1	12	64
2017	176	7	0	7	25
2018	278	10	1	11	25
2019	443	8	1	9	49

Tabel 24. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etage byggeri	Tæt-Lavt byggeri
2014	250	44	56	80	20
2015	531	64	36	89	11
2016	763	79	21	93	7
2017	176	83	17	75	25
2018	278	66	34	40	60
2019	443	65	35	95	5



Tabel 25. Anskaffelsessum/lån

	Antal ældreboliger	Anskaffelsessum i t.kr.	Lån (grundkapi- tal) fra LBF i t.kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.	Index
2014	250	471.697	47.170	10	1.887	100
2015	531	1.008.309	100.831	10	1.899	101
2016	763	1.465.025	146.503	10	1.920	102
2017	176	364.141	36.414	10	2.069	110
2018	278	550.416	55.042	10	1.980	105
2019	443	863.871	86.387	10	1.950	103

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 steget i forhold til 2018.

Tabel 26. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og regioner i 2014-2019

	Selvej. Institution	Kommune	Region	I alt
2014	0	206	0	206
2015	0	562	0	562
2016	58	435	0	493
2017	104	¹⁾ 806	0	910
2018	30	²⁾ 214	0	244
2019	0	619	0	619

1) 2 byggesager på henholdsvis 47 og 12 ældreboliger annulleret

2) 1 byggesag på 104 ældreboliger annulleret



Tabel 27. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2014-2019

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2014	0	0	-
	2015	0	0	-
	2016	58	2	29
	2017	104	4	26
	2018	30	1	30
	2019	0	0	-
Kommune	2014	206	8	26
	2015	562	17	33
	2016	435	11	40
	2017	806	18	45
	2018	214	8	27
	2019	619	15	41
Region	2014	0	0	-
	2015	0	0	-
	2016	0	0	-
	2017	0	0	-
	2018	0	0	-
	2019	0	0	-

Tabel 28. Geografisk fordeling i 2014-2019 (i procent)

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
Selvejende Institution	2014	0	0	0
	2015	0	0	0
	2016	58	48	52
	2017	104	77	23
	2018	30	0	100
	2019	0	0	0
Kommune	2014	206	48	52
	2015	562	40	60
	2016	435	46	54
	2017	806	25	75
	2018	214	7	93
	2019	619	37	63
Region	2014	0	0	0
	2015	0	0	0
	2016	0	0	0
	2017	0	0	0
	2018	0	0	0
	2019	0	0	0

Tabel 29. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2014-2019

2014	2015	2016	2017	2018	2019
0	0	¹⁾ 153	0	0	0

1) 1 tilsagn på 153 ungdomsboliger (nybyggeri)

Tabel 30. Anskaffelsessum/lån¹

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t.kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t.kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.
2016	153	138.882	13.888	10	908

1) Andel administreret i Landsbyggefonden

Tabel 31. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014-19
Region Nordjylland							
Familieboliger	102	170	251	719	369	352	1.963
Ungdomsboliger	294	283	132	297	12	215	1.233
Ældreboliger	0	70	100	0	20	149	339
I alt	396	523	483	1.016	401	716	3.535
Region Midtjylland							
Familieboliger	456	354	824	2.356	924	891	5.805
Ungdomsboliger	195	0	459	313	932	784	2.683
Ældreboliger	4	114	0	24	33	4	179
I alt	655	468	1.283	2.693	1.889	1.679	8.667
Region Syddanmark							
Familieboliger	77	543	576	1.483	537	845	4.061
Ungdomsboliger	302	297	204	328	261	46	1.438
Ældreboliger	21	0	16	6	0	0	43
I alt	400	840	796	1.817	798	891	5542
Region Hovedstaden							
Familieboliger	248	445	877	1.455	421	257	3.703
Ungdomsboliger	361	153	566	788	266	305	2.439
Ældreboliger	110	323	600	146	183	250	1.612
I alt	719	921	2.043	2.389	870	812	7.754
Region Sjælland							
Familieboliger	82	91	588	1.530	70	342	2.703
Ungdomsboliger	73	144	116	41	32	0	406
Ældreboliger	115	24	47	0	42	40	268
I alt	270	259	751	1.571	144	382	3.377
I alt							
Familieboliger i alt	965	1.603	3.116	7.543	2.321	2.687	18.235
Ungdomsboliger i alt	1.225	877	1.477	1.767	1.503	1.350	8.199
Ældreboliger i alt	250	531	763	176	278	443	2.441
Boliger totalt	2.440	3.011	5.356	9.486	4.102	4.480	28.875

BILAG

Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifondens (udamortiserede lån)

Mere om indbetalingsprognose

Landsbyggefondens forventede indtægter fra udamortiserede lån stammer fra 2006-rapporten. Der har været en vis afvigelse mellem skøn og faktiske indbetalinger.

Tidligere har afvigelserne til dels skyldtes, at IS20 indeksslån er udamortiseret senere end oprindelig beregnet. Derudover løber fritagelserne længere end forudsat i den tidligere prognose, og samtidig har nye sager om frikøb af hjemfaldsklausuler medført et provenutab.

Udviklingen i indbetalingerne og de faktiske afvigelser følges i de kommende år.

Tabel 32. Faktiske indbetalinger 2000-2019 og prognose for indbetalinger 2020-2030 til (mio. kr.)

2000	28	2016	2.414
2001	37	2017	2.641
2002	43	2018	2.752
2003	58	2019	2.788
2004	92	2020	2.956
2005	133	2021	3.051
2006	177	2022	3.095
2007	229	2023	3.123
2008	343	2024	3.142
2009	524	2025	3.248
2010	874	2026	3.323
2011	1.190	2027	3.360
2012	1.345	2028	3.378
2013	1.509	2029	3.397
2014	1.790	2030	3.417
2015	2.043		

Anm.: Forudsætninger 2020-30: 1,8 % inflation, 5 % rente.

BILAG

Boligportal/huslejeregistret

→ **Baggrund for DanmarkBolig.dk**

→ **Udbetaling Danmarks anvendelse af data**

→ **Boligportalens database huslejeregistret**

Baggrund for DanmarkBolig.dk

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 var ansvarlige for løbende at indrapportere opdaterede data til portalen. DanmarkBolig.dk blev udviklet i et samarbejde mellem Landsbyggefonden, ressortministeriet, BL - Danmarks Almene Boliger og Kommunernes Landsforening KL. Portalen blev åbnet for boligorganisationernes obligatoriske indberetning i slutningen af 2007.

Boligportalens database huslejeregistret

DanmarkBolig.dk udstiller data, der indberettes til boligportal/det elektroniske huslejeregister. Den tidligere domænebestyrelse for boliger, bygninger og forsyning foreslog som led i den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi etablering af et elektronisk huslejeregister. Dette register er etableret efter opfordring fra ministeriet 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 Danmarks anvendelse af data

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 har indberettet efter de oprindelige systemer og samtidigt indberettet til huslejeregistret, anvendes Landsbyggefondens boligportal/huslejeregister nu af Udbetaling Danmark til fastsættelse af individuel boligstøtte.

Udover opslag i boligportalen/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 admini-

streres af kommunerne på grundlag af bygningsejernes indberetning. Udbetaling Danmark fastlægger eventuelle nye arealtillæg/-fradrag f.eks. på grund af gavlforskel. Det har som konsekvens af det nye anvendelsesområde, været nødvendigt at ændre indberetningsniveauet fra lejlighedstype (flere boliger med f.eks. samme husleje) til det enkelte lejemål (enhedsniveau).

Udbetaling Danmark anvender bl.a. data fra boligportalen/huslejerregistret ved nyansøgning af boligstøtte via www.borger.dk, ligesom der er etableret snitflader mellem huslejerregistret og Udbetaling Danmark til efterfølgende vedligeholdelse af data vedrørende modtagere af boligstøtte.



Lejerbo, Randers
Afd. Jyllandsgade

Foto: Niels Åge Skovbo

BILAG

Særlig driftsstøtte

- **Omprioriteringslovene fra 1994-2000**
- **Frikøb af hjemfaldsklausuler**
- **Vidensproduktion og kompetenceudvikling i de boligsociale indsatser**
- **Kommunal deltagelse og boligorganisationsbidrag**
- **Sagsbehandling ved nedrivning og omdannelse**
- **Når der er behov for dispositionsfondsmidler**
- **IT-plattform, tidligere sager og reguleringskonti**

Omprioriteringslovene fra 1994 og 2000

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

En ny omprioriteringslov blev vedtaget 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 gives 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 procedurenotat afløses delvist af driftslån-udbetalinger fra fonden.

Frikøb af hjemfaldsklausuler

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 efterfølgende 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, kan ikke i alle tilfælde løbende sikre et rimeligt lejeniveau efter frikøbet. I det omfang det vurderes at være 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 tre former for lån:

1. Løbende ydelsesstøttelån til den del af ydelsen på lånet, der ligger ud over en maksimal beboerbetaling, der fastsættes af Landsbyggefonden. Ligger ydelsen på lånet under den maksimalt fastsatte beboerbetaling, yder Landsbyggefonden som udgangspunkt ikke ydelsesstøtte.
2. I en kortere overgangsperiode kan der ydes et driftsbidragslån, 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 beboerbetaling.
3. Der er mulighed for, at Landsbyggefonden herudover kan yde et særligt driftsbidragslån 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.

Aftale i Kalundborg

Ved aftale i februar 2019 mellem Kalundborg Kommune og boligorganisationer

med hjemfaldsklausuler i Kalundborg, er det hensigten at frikøbe 9 boligafdelinger i 5 boligorganisationer for ca. 12,9 mio. kr. Kalundborg Kommune aflyser herefter tilbagekøbsdeklarationerne i de berørte boligafdelinger.

7 ud af de 9 boligafdelinger har ansøgt og opnået tilsagn om støtte (lån) for ca. 11,4 mio. kr. i henhold til almenboligloven 98 a og fondens regulativ af 25. september 2000 om støtte til frikøb af hjemfaldsklausuler.

Vidensproduktion og kompetenceudvikling i de boligsociale indsatser

Udkomne evalueringsrapporter i 2019

I 2019 er der udkommet to evalueringsrapporter og to metodekataloger:

- *Boligsociale indsatsers bidrag til at forebygge kriminalitet i udsatte boligområder* – (Evaluering af Landsbyggefondens boligsociale indsatser finansieret af 2011-14-midlerne). En hovedkonklusion i rapporten er, at der blandt de 10-14-årige børn, der bor i udsatte almene boligområder med en boligsocial indsats, er sket et betydeligt fald i forekomsten af kriminel aktivitet. Niveaulet af kriminel aktivitet er uændret i samme aldersgruppe i befolkningen på landsplan.
<https://www.vive.dk/da/udgivelser/boligsociale-indsatsers-bidrag-til-at-forebygge-kriminalitet-i-udsatte-boligomraader-14310/>
- *Tryghed og trivsel i udsatte boligområder* (Evaluering af Landsbyggefondens boligsociale indsatser finansieret af 2015-18-midlerne), der undersøger trygheds- og trivselsbilledet i boligområder, der modtager en boligsocial bevilling. Herunder hvad der konstituerer tryghed, samt hvordan boligsociale indsatser bidrager til at styrke trygheden i tæt samarbejde med politi og kommuner.
https://pure.vive.dk/ws/files/3637587/100758_LBF_tryghed_og_trivsel_A_SIKRET.pdf
https://pure.vive.dk/ws/files/3637746/Tema_LBF_TG.pdf
- To arbejdsmetodekataloger om gruppebaseret læring og samskabelse:
<http://www.boligsocialnet.dk/viden/andre-rapporter-vejledninger-haandboeger>

Evaluering af 15 hårde ghettoområder

Landsbyggefonden har inden for rammerne af 2019-2026-midlerne igangsat en evaluering med fokus på de hårdeste ghettoområder, der er defineret fra officiel side pr. 1. december 2018. Der er fokus på den fysiske og den sociale udvikling i områderne. SBi forestår evalueringen af den fysiske del og VIVE den sociale del. De to spor integreres tæt.

Evalueringen løber frem til udgangen af 2028 og består af kvantitative og kvalitative studier, så udviklingen følges med fokus på de tre overordnede målsætninger:

- Ingen ghettoområder
- Blandede by- og boligområder
- Øgede livschancer

Resultaterne har fokus på sociale, fysiske og udlejningsmæssige redskaber og sammenhængen mellem disse. Den belyser forandringerne på 4 niveauer:

- De 15 udvalgte boligområder (områdeniveau)
 - Hvordan ændrer beboersammensætningen sig?
 - Hvordan udvikler områdernes attraktion og tryghed sig, herunder områdernes velfærds- og servicetilbud?
 - Hvilke redskaber/tiltag bringer relevante parter i områderne i spil i forandringsprocessen?
 - Hvordan implementeres tiltagene, og hvordan spiller sociale, fysiske og udlejningsmæssige redskaber sammen?
 - Hvad er de boligsociale indsatsers bidrag?



Østjysk Boligadministration
Afd. 6 Bispehaven

Foto: Jens Lindhe



- De øvrige almene boligområder (områdeniveau)
 - Hvor flytter beboerne fra de hårde ghettoer hen?
 - Hvordan påvirker fraflytningerne beboersammensætningen i den almene sektor som helhed (vandsengseffekt)?
- De beboere, der bor i og flytter til de 15 boligområder (individniveau)
 - Hvordan og på hvilken måde påvirkes beboernes socioøkonomiske status, trivsel og livschancer?
 - Hvad er de forskellige tiltags bidrag til denne forandring? Hvordan løfter boligorganisationer og kommuner til- og fraflytningsopgaven?
 - Hvad er de boligsociale indsatsers bidrag?
- De beboere, der fraflytter de 15 områder (individniveau)
 - I hvor høj grad sker fraflytningerne som planlagt led i den fysiske omdannelse og i hvor høj grad af andre årsager?
 - Hvilke socioøkonomiske mønstre kan identificeres blandt fraflyttede beboere?
 - Påvirkes, og på hvilken måde, de fraflyttedes socioøkonomiske status, trivsel og livschancer?
 - Hvordan arbejder boligorganisationer og kommuner med beboerne i modtagerområderne, og hvordan påvirkes beboernes mulighed for at 'få en understøttende indsats'?

Resultaterne formidles løbende på Landsbyggefondens nye site www.udsatteområder.dk, der blev offentliggjort den 6. november 2019. Herudover formidles og drøftes resultaterne på dialogmøder og workshops i områderne, så erfaringer og resultater deles og understøtter forandringerne. Der udgives to delrapporter i henholdsvis 2021/22 og 2024/25 samt en afsluttende afrapportering i 2028. Herudover afholdes konferencer i samarbejde mellem Landsbyggefonden og evaluator.

CFBU og BSN

Landsbyggefonden har også i 2019 støttet Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) og Boligsocialnet (BSN). Der har været opmærksomhed på at styrke koordineringen mellem Landsbyggefonden, CFBU og BSN med henblik på at bruge de samlede ressourcer mest effektivt, understøtte, at best practice sættes i spil i forbindelse med en bevilling, samt sikre, at den erfaringsudveksling og implementeringsstøtte, CFBU og BSN forestår, understøtter Landsbyggefondens rammesætning og behov i feltet.

Kommunal deltagelse og boligorganisationsbidrag

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

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

Sagsbehandling ved nedrivning og omdannelse

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 almene boligarealer, nedrivning, salg mv. for at åbne bebyggelserne op over for resten af byområdet.



Med støtte fra
Landsbyggefonden kan
landets boligorganisationer
bringe FN's verdensmål i fokus

Foto: Niels Aage Skovbo



Boligselskabet AKB, Rødovre
Afd. 1501-4 Ved Milestedet

Foto: Jens Lindhe

Når der er behov for 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.

IT-plattform, tidligere sager og reguleringskonti

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 retningslinjer 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 for 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 blandt andet på grund af eventuel tidsforskydning mellem tilsagnstidspunkt og låneoptagelse med videre.

BILAG

Renoveringsstøtteordningen

- **Byggeskadefondsdækning**
- **AlmenNet**
- **Renoveringsstøtteordningen og energibesparelser**
- **AlmenGIS**

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, trækning retten eller den almindelige driftsstøtteordning er obligatorisk omfattet af den nye byggeskadeforsikring hos Byggeskadefonden jf. reglerne herom.

Renoveringsstøtteordningen og energibesparelser

Klimaændringer og samfundets stadigt skærpede målsætninger om reduktion af CO₂-udledning, stiller nye krav til minimering af energiforbruget til boligopvarmning, elforbrug mv. Besparelspotentialet er størst i den ældre boligmasse. Investeringer i besparelsetiltag, der ikke i sig selv er rentable, kan ofte opnå rentabilitet ved udførelse i sammenhæng med større ombygninger eller opretningsarbejder.

Selvstændige rentable energiinvesteringer forudsættes selvsagt gennemført uden støtte fra fonden. Sådanne arbejder giver sædvanligvis betydelige energibesparelser, typisk mere end 30 pct. af energiforbruget. Besparelserne anvendes normalt i boligafdelingen som delvis dækning af de nye tillægslåneydelser ved arbejdernes finansiering.

Landsbyggefonden har siden 2016 udmøntet en særramme på 350 mio. kr., dedikeret demonstrationsprojekter til udvidet energirenovering. Ultimo 2019 stoppede

fonden prækvalificering af demonstrationsprojekter der skal opnå skema A tilsagn senest 2020. Demonstrationsprojekterne får støtte til energibesparende tiltag, der normalt ikke støttes. Fonden lægger afgørende vægt på, at projekterne er skalerbare og opfylder sektorens særlige behov for robuste løsninger. Det er hensigten at demonstrationsprojekterne, der publiceres bl.a. via AlmenNet, vil skabe inspiration og være eksempler til efterfølgelse for almensektoren generelt. Boligafdelingerne gennemfører demonstrationsprojekterne som del af en helhedsplan i forbindelse med renoveringssagen.

Enkelte demonstrationsprojekter indebærer udviklingsorienterede aktiviteter, der ikke egner sig til finansiering via renoveringsstøtteordningens ydelsesstøtte. Fonden støtter disse projekter parallelt med forskningsstøtte.

Landsbyggefonden har dannet partnerskaber med flere ansøgere, rådgivergrupper og SBi. 3 højt profilerede projekter, "Dynamisk varmeregnskab", "Behovsstyret ventilation" og "Hybridanlæg, solceller med batterilager" anses at have et væsentligt potentiale for sektoren. I forbindelse med implementering af disse udvikles en automatiseret huslejeintegreret forbrugsafregning i samarbejde med sektorens



Frederikshavn Boligforening
Afd. 3 Bakkegården

Foto: Michael Bo Rasmussen



ERP-leverandører. De første test af betalingsfaciliteten startede i december 2019, og forventes ibrugtaget før sommeren 2020.

AlmenNet

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

Vejledninger og værktøjer kan gratis hentes på hjemmesiden AlmenNet.dk.

AlmenGIS

AlmenGIS er udviklet af Landsbyggefonden og giver et samlet tværgående overblik over sager og sagstyper inden for et bestemt geografisk område. Samtidigt skaber løsningen kobling mellem geografi og data, hvor data består af Landsbyggefondens egne stamdata samt gratis eksternt data, som f.eks. typografi, lokalplaner og skråkort.

Selvbetjeningsløsningen er tænkt som et arbejdsværktøj, som kan bruges af medarbejdere i kommuner og boligorganisationer til at se sammenhænge og oplysninger på tværs af sagstyper og afdelinger, hvilket ikke tidligere har været muligt på samme selvbetjeningsløsning. AlmenGIS giver ligeledes en række relevante, geografiske oplysninger som:

- Den geografiske beliggenhed og udstrækning af alle afdelinger og byggeafsnit helt ned på matrikelniveau.
- Et visuelt overblik over de bygninger, veje, stier, parkering og friarealer mm., som indgår i hver boligafdeling og byggeafsnits jordstykke.
- Afdelingernes og byggeafsnittenes beliggenhed i forhold til hinanden og de omgivende byområder.

Løsningen udformes så den kan tilgås af eksterne parter via Landsbyggefondens single sign-on (med NemID) for kommuner, boligorganisationer og revisorer i forhold de organisationer og afdelinger, som de i forvejen har adgang til i fondens øvrige systemer.

BILAG

Almen Analyse

- Sådan fungerer regnskabsindberetningssystemet
- Regnskabsgennemgang
- Garantiordningen og fællesforvaltning
- Vejledning og undervisning
- Statistikker, nøgletal og selvbetjeningsværktøjer

Sådan fungerer regnskabsindberetningssystemet

De almene boligorganisationer har siden 1999 indberettet deres regnskaber elektronisk til fonden. Den webbaserede regnskabsindberetning indebærer blandt andet, at der ved indlæsning af regnskaberne foretages automatisk validering for fejl og mangler. Valideringerne vurderes og tilpasses løbende for at øge datakvaliteten, blandt andet på baggrund af Landsbyggefondens erfaringer fra regnskabsindberetningen, fondens regnskabsgennemgange og øvrige analysearbejde.

Indberetningssystemet videreudvikles løbende med fokus på at optimere brugervenlighed og overblik i indberetningsprocessen, samt forbedring og udvikling af funktionaliteterne. Regnskaberne bliver dermed hurtigere tilgængelige i fondens regnskabsdatabase, hvilket øger aktualiteten af de tilgængelige regnskabsdata blandt andet til brug for boligorganisationernes arbejde med effektivitet, sammenligninger, benchmarking, budgetter, egenkontrol, forvaltningsrevision, styringsdialogen, samt fondens udarbejdelse af statistikker og analyser.

Regnskabsgennemgang

Landsbyggefondens regnskabsgennemgange har flere formål, herunder at forebygge tab for Landsbyggefondens garantiordning for almene afdelingers midler, som forvaltes i almene boligorganisationer. Derudover bidrager regnskabsgennemgangene til at sikre konsistens i regnskabsmateriale og data, herunder konteringsforhold, til brug for sammenligninger, benchmarking og effektivitetsdata mv., samt at afklare om der kan konstateres mere generelle regnskabsmæssige problemstillinger.

Regnskabsgennemgangen er som udgangspunkt baseret på kritiske nøgletal, særlige fokusområder, foregående års regnskabsgennemgange, aktuelle problemstillinger erfaret fra regnskabsindberetningen, analysearbejdet og erfaringsudveksling med fondens øvrige centre og eksterne parter.

De kritiske nøgletal vurderes løbende, og udvælges bl.a. ud fra en vurdering om risiko og væsentlighed. Fokusområderne er dynamiske og vurderes løbende blandt andet ift. aktuelle problemstillinger, der afdækkes i forbindelse med regnskabs gennemgange, nye lovmæssige tiltag, problemstillinger fra støttesager mv. Fokusområderne for 2019 afspejler denne målrettede indsats, og var følgende:

Fokusområder for forebyggelse af tab for fondens garantiordning:

- Mellemregningsforhold kontra lån til afdelinger i forbindelse med finansiering af nybyggeri og renoverings-/forbedringsarbejder, herunder konteringsmæssige problemstillinger.
- Boligorganisationernes mellemregning med ikke-almene afdelinger m.v.
- Sideaktiviteter i forhold til korrekt indberetning, kontering og om sideaktiviteterne fremgår af den bundne del af arbejdskapitalen.

Fokusområder for styrkelse af kontodisciplin og effektivisering:

- Manglende overensstemmelse mellem det opkrævede administrationsbidrag i boligorganisationen og udgifterne til administrationsbidrag i afdelingerne.
- Korrekt kontering af individuel råderet kontra kollektiv råderet.
- Negativ forrentning af dispositionsfonden.
- Korrekt kontering af tilskud fra boligorganisationernes dispositionsfond og arbejdskapital.
- Gentagne væsentlige overskud i afdelingerne

Almen Analyse har i 2019 på baggrund af kritiske nøgletal, særlige fokusområder m.v. foretaget regnskabs gennemgang af 540 almene boligorganisationer med tilhørende afdelinger, og af 132 selvejende institutioner og friplejeboliger. Regnskabs gennemgangene resulterede i, at Almen Analyse skrev til 295 boligorganisationer og 80 selvejende institutioner og friplejeboliger om regnskabsmæssige forhold konstateret i forbindelse med regnskabs gennemgangene. Der har også i 2019 været en særlig indsats i forhold til de selvejende institutioners regnskaber, herunder en særlig vejlednings- og informationsindsats.

Regnskabs gennemgangene bidrager blandt andet til at sikre konsistens og ensartet regnskabsmateriale og regnskabsdata, og dermed skabe bedst mulige forudsætninger for bl.a. benchmarking, sammenligninger og effektivitetsdata. Derudover kan Almen Analyse iværksætte forskellige informations- og vejledningstiltag, hvis der gennem regnskabs gennemgangene konstateres generelle regnskabsmæssige problemer. Fonden udarbejder bl.a. en række vejledende udtalelser, konteringsvejledninger samt gode tips og råd til brug i regnskabsindberetningen til fonden.

Garantiordningen og fællesforvaltning

Der har i 2019 ikke været foretaget udlæg fra fondens garantiordning. Seneste udlæg var i 2011-2013 til Randersegnens Boligforening under konkurs, hvor bobehandlingen nærmer sig afslutning.

Boligorganisationerne har mulighed for at anbringe midler fra flere godkendte almene boligorganisationer i fællesforvaltning. Der er i 2019 ikke anmeldt nye fælles anbringelser.

Vejledning og undervisning

Vejledning sker på samtlige Almen Analyses arbejdsområder, herunder i forbindelse med regnskabs gennemgange og i forbindelse med besvarelse af mange telefoniske og skriftlige henvendelser fra boligorganisationer, revisorer, kommuner og andre eksterne parter.

Medarbejdere fra Almen Analyse har undervist og holdt oplæg for ansatte og beboervalgte i boligorganisationer, revisorer, kommuner m.fl. i en række forskellige sammenhænge, herunder en fortsat informationsindsats om fondens selvbetjeningsværktøjer.

Statistikker, nøgletal og selvbetjeningsværktøjer

Fondens analysevirksomhed har blandt andet til formål at bidrage til opbygningen og udviklingen af en referenceramme for forvaltningsrevision, herunder arbejdet med egenkontrol, effektivitet, sammenligninger, benchmarking og nøgletal i boligorganisationerne, samt at bidrage til at understøtte budgetlægningen og styringsdialogen mellem boligorganisationerne og kommunerne.

Grundlaget for fondens analysevirksomhed er data fra boligorganisationerne, herunder indberettede regnskaber, stamdata og data fra huslejerregistret. Fonden blev i 2012 autoriseret til ekstern elektronisk brug af udvalgte datasæt i Danmarks Statistik. Fonden anvender blandt andet data herfra i udarbejdelsen af allerede kendte statistikker, i nye statistikker, temastatistikker samt til flere af fondens selvbetjeningsværktøjer.

Almen Analyse udarbejder en lang række fast tilbagevendende statistikker, temastatistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg og drift på baggrund af de indberettede regnskabstal, data fra Danmarks Statistik mv. I den

forbindelse har Almen Analyse udviklet forskellige selvbetjeningsværktøjer hvor data, nøgletal og statistikker endvidere udgives elektronisk, f.eks. Beboerdata, Regnskabsdatabasen, Tvillingeværktøjet, Effektivitetstal, Ledige boliger og Boligsociale Data.

Fondens faste statistikker omfatter en årlig huslejestatistik baseret på data fra huslejerregistret. Statistikken viser huslejen i de forskellige dele af den almene boligsektor. Derudover udgives en årlig udgiftsstatistik baseret på indberettede regnskabsdata. Statistikken viser sammensætningen og udviklingen i de almene boligafdelingers udgifter. Beboerstatistikken indeholder blandt andet oplysninger om antallet af personer og husstande i den almene boligsektor, og belyser beboersammensætning, arbejdsmarkedstilknytning, uddannelse, indkomstforhold samt til- og fraflytninger. I beboerstatistikken sammenlignes den almene boligsektor med landet som helhed.

Fonden har i 2019 udgivet følgende faste statistikker:

- Huslejestatistik 2019
- Udgiftsstatistik 2019
- Beboerstatistik 2019

Temastatistikker omhandler både udviklingstendenser og aktuelle forhold indenfor beboere, boliger, udlejning og økonomi i den almene boligsektor.



Effektivisering af driften i vores almene boligområder giver mere velfærd til flere

Foto: Lars Just

Fonden har udgivet 6 temastatistikker i 2019:

- Anvisninger i den almene boligsektor 2018
- Boligerne i den almene boligsektor 2019
- Ledige boliger i den almene boligsektor januar 2018-januar 2019
- Årlige henlæggelser til vedligeholdelse i den almene boligsektor 2013-2017
- Fraflytninger i den almene boligsektor 2018
- Beboerklager i den almene boligsektor 2017 og 2018

Fonden har endvidere igangsat en række yderligere temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2020.

Herudover er data i 2019 anvendt til udvikling, forbedring og opdatering af en lang række selvbetjeningsværktøjer og interne sagsbehandlingssystemer, herunder:

- Regnskabsdatabase
- Tvillingeværktøj
- Effektivitetstal
- Ledige Boliger
- Beboerdata
- Boligsociale Data
- Beboerindeks
- Boligsocialt monitoreringssystem



Landsbyggefonden udgør en hjørnesteen i den almene sektors drift, udvikling og sammenhæng.

Foto: Lars Just

BILAG

Administration

Tidligere forsøgsordning og salg af 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, så sidste tilmeldingsperiode var december 2009.

Fra 2006 blev der tilføjet en ordning om salg af almene boliger i problemramte afdelinger. Disse ordninger gjaldt for boliger solgt før den 1. juli 2011. Ordningerne er nu erstattet af de nuværende regler i Almenboliglovens kapitel 5a.

Det nettoprovenu, der fremkom ved et salg under forsøgs- og forlængelsesloven, skulle indbetales til provenufonden – en lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab.

Provenufonden yder rente- og afdragsfrie lån til den lejer, der købte sin bolig. Fonden dækkede derudover forskellige udgifter i forbindelse med salg. De nærmere regler er fastsat i Landsbyggefondens regulativ om provenufonden fra 2006.

Der er pr. 31. december 2019 indbetalt i alt ca. 48 mio. kr. til provenufonden fra 61 konkrete salg til lejerne samt salg af 1 ledig bolig. Beløbet er opgjort efter fradrag af 30 procent lån til køberne.

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

ØVRIGE BILAG

Organisation

→ **Almenboligloven**

→ **Hovedtal fra fondens regnskaber**

→ **Lov om leje af almene boliger**

Almenboligloven

Lov nr. 498 af 1. maj 2019 (Ændrede regler om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten over for voksne og indførelse af mulighed for målretning af botilbud til unge og kommunal dækning af skader forvoldt af lejere i almene boliger). Der etableres adgang for kommunalbestyrelsen til at beslutte, at et antal almene plejeboliger udlejes til personer under 35 år. Boligerne skal ligge samlet i en bebyggelse og kunne understøtte, at de pågældende kan leve et ungdomsliv.

Kommunerne får mulighed for at træffe beslutning om at mærke et antal almene plejeboliger, hvortil kommunen kun visiterer og anviser unge under 35 år med ned-sat fysisk eller psykisk funktionsevne til en almen plejebolig.

Muligheden omhandler kun anvisning til almene plejeboliger, der er særligt indret-tet til og målrettet denne personkreds og der indføres et alderskriterium, som kom-munerne skal tage hensyn til ved anvisning af borgere til disse tilbud. Kommunen kan anvise til almene plejeboliger, der drives af almene boligorganisationer, kom-muner, regioner og selvejende institutioner.

Der må ikke anvises eller visiteres borgere, der er 35 år eller ældre, til almene pleje-boliger, som er målrettet unge, uanset om det er muligt at anvise boliger til denne personkreds eller ej. Lovens § 54, stk. 2, om kommunens mulighed for at anvise ledige boliger til en anden personkreds gælder ikke for disse boliger.

Det skal fremgå af Tilbudsportalen, at en plejebolig er målrettet unge efter bestemmelsen.

Kommunen kan etablere disse tilbud som helt nye tilbud til unge enten ved "mærk-ning" af en eksisterende bebyggelse til et sådant ungetilbud eller ved at etablere tilbuddet som nye boliger ved ombygning af eksisterende bygning eller som helt nyt byggeri. Etablering af ungetilbud ved ombygning eller nybyggeri kan ske efter de almindelige støttere-gler i almenboligloven.

Lov nr. 1438 af 17. december 2019. (Tilsagn til nybyggeri opført i samarbejde med privat part). Loven giver kommunerne adgang til at give tilsagn til etablering af almene boliger i et samarbejde mellem tilsagnsmodtager og en privat part, der opfører de pågældende boliger.

Etablering af blandede boligområder, hvor der er boliger med forskellige ejerformer, og hvor der også er erhverv og offentlige serviceydelser, har været et både politisk og fagligt funderet mål for den nyere byudvikling. Hensigten er at opnå en afbalanceret bolig- og beboersammensætning i det pågældende lokale område og etablere en sammenhæng med øvrige bydele.

Loven har til formål at fjerne barrierer for etableringen af blandede boligbyggerier, der også omfatter almene boliger. Disse barrierer gør sig især gældende i store byer, hvor der er færre og færre byggegrunde. Efter de tidligere regler var det forudsat, at en almen boligorganisation først erhverver en ubebygget grund og herefter opfører almene boliger. Hvis en almen boligorganisation ikke ubetinget kunne erhverve en ubebygget grund, skulle den almene boligorganisation imødekomme en række udfordringer, for at blive i stand til at etablere almene boliger.

Loven omfatter almene familie-, ungdoms- og ældreboliger og omfatter tilsagnsmottagere. Der kan opføre almene ungdomsboliger og ældreboliger, herunder kommuner, regionsråd og selvejende institutioner.

Lov om leje af almene boliger

Lov nr. 498 af 1. maj 2019 (Ændrede regler om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten over for voksne og indførelse af mulighed for målretning af botilbud til unge og kommunal dækning af skader forvoldt af lejere i almene boliger). Som led i indførelse af mulighed for målretning af boligtilbud til unge under 35 år er det fastsat, at fremover skal kommuner afholder udgifter til istandsættelsesarbejder i almene plejeboliger, når skader er forvoldt af lejere med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, der hindrer, at den pågældende kan leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt.

Kommunens betaling af udgifter vil, i modsætning til en garantiforpligtelse efter almenboliglovens § 54, stk. 4, ikke udløse et krav fra kommunen mod lejeren. Udgiften vil således endeligt blive afholdt af kommunen.

Forpligtelsen vil omfatte almene plejeboliger, som anvendes til samme målgruppe som botilbud efter servicelovens § 108. Desuden vil forpligtelsen alene vedrøre lejere med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, der hindrer den pågældende i at leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt. Der er således tale om en begrænset målgruppe.

Kommunens dækning af skader vil ikke blot gælde for skader på den individuelle bolig, men også for skader på fælles boligarealer og adgangsarealer. Den vil desuden gælde for skader, uanset hvornår disse konstateres og udbedres. Herved vil beboerne i de ovennævnte to typer af tilbud i videst muligt omfang blive ligestillet, for så vidt angår erstatningskrav ved skader på boligen.

Da kommunalbestyrelsens afgørelse om at betale for udbedring af skader altid vil bero på en konkret vurdering, kan afgørelsen indbringes for Ankestyrelsen. Klageadgangen vil gå på, hvorvidt kommunen skal afholde udgifter og ikke på skadens art eller omfang.



Hovedtal fra fondens regnskaber

Resultatopgørelse, uddrag

	2019	2018	2017	2016	2015
			- 1.000 kr. -		
Indtægter:					
Forskelsleje m.m.	13.330	13.384	13.445	13.484	13.513
Finansiell nettoindtægt (inkl. kurstab og kursge- vinst mv.)	4.916	20.728	68.588	48.614	6.931
Udgifter:					
Administrations- omkostninger	55.918	51.573	48.264	48.814	49.003
Temaundersøgelse, erfaringsformidling, portaler mv.	7.779	8.058	11.077	10.073	22.514
Dækning af afdelings- midler, garantiordning mv.	0	-942	0	-366	101
Årets resultat	-45.451	-24.577	22.692	3.577	-51.174



Balance pr. 31. december, uddrag

	2019	2018	2017	2016	2015
			- 1.000 kr. -		
Aktiver:					
Anlægsaktiver:					
Udlån, nybyggeri	24.094.848	23.246.403	22.245.276	21.529.406	21.026.185
Udlån, driftsstøtte mv.	9.490.681	8.012.998	7.008.191	6.225.478	5.442.444
Omsætningsaktiver:					
Bankbeholdning mv.	586.976	1.225.813	1.011.598	1.192.335	724.823
Obligationsbeholdning	5.427.347	4.452.014	4.359.636	3.824.003	3.688.972
Statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	6.341.896	6.041.896	6.041.896	5.906.896	5.439.396
Passiver:					
Egenkapital:					
Disponibel reservefond	31.005	75.206	96.035	71.689	67.946
Landsdispositions-fonden	-291.338	7.730	-15.130	-105.100	-146.609

Gældsforpligtelser – kort og langfristede:

Finansiering af nybyggeri:					
- Statslån	7.243.734	7.250.231	7.252.487	7.257.445	7.259.581
- Kommunelån	15.952.044	15.077.149	14.047.443	13.302.404	12.778.376
- Pligtmæssige bidrag	907.539	908.989	909.328	909.429	927.939
Disponeret driftsstøtte	2.152.059	2.019.093	1.982.949	1.881.949	1.606.884

Beløb i 1.000 kr.

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

I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til renovering mv. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en regarantiforpligtelse pr. 31.12.2019 på max. 34 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 77 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfonden er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002-2019-tilsagn udgør ca. 13 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er optaget 300 mio. i statslån i 2019. Der er samlet for perioden 2007-2019 overført ca. 6,3 mia. kr. vedrørende afholdte driftsstøtteudgifter til finansielle anlægsaktiver, som først indgår senere. Posten forventes afviklet inden udgangen af 2038.

ØVRIGE BILAG

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

Ansæt 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 anskaffelsestidspunkt 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.

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.

Driftslån

Lån mod pant i ejendom til finansiering af supplerende driftsøkonomisk driftsstøtte i huslejestøtte- og kapitaltilførselsager. Rente- og afdragsfrie indtil videre.

Driftssikring

Supplerende støtte fra staten, beliggenhedskommunen og Landsbyggefonden til løbende nedbringelse af huslejen i et antal boligafdelinger, som fik tilsagn herom i 1980. Driftssikringen færdigaftappes 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 regaranterer 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 nybyggerifinansieringen (før beboerindskud). Grundkapitallån 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 nybyggerifinansieringen 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.

Handicapboligportal

Særlig portalafdeling af Danmarkbolig.dk vedrørende tilgængelighed og handicap-egnethed.

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 afløst.

Helhedsplan

Det er en forudsætning for at opnå renoveringsstøtte og driftsstøtte mv. fra fonden, at der foreligger en helhedsplan for det pågældende boligområde. Helhedsplanen udarbejdes med henblik på at opnå en samlet langsigtet helhedsorienteret løsning af alle boligafdelingens eller boligområdet problemer, herunder byggeteknisk, boligsocialt og økonomisk.

Huslejesikring

Støtte fra staten og Landsbyggefonden til løbende nedbringelse af huslejen i visse almene boligafdelinger støttet efter 1994-omprioriteringsloven. Huslejesikringen aftrappes efter særlig bestemmelse i lov.

Huslejerregister boligportal

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

Inklusionsboliger

Almene familieboliger, der med særligt tilskud udlejes til psykisk og socialt

sårbare personer, der i en periode har behov for en bolig med tilknyttede sociale støttefunktioner.

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.

Landsdispositionsfonden

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

Magnesiumplader-MgO

Vindspærreplader, som i en række byggerier og renoveringer er indbygget i facader og gavle i årene 2010 - 2015, og som på grund af fugtoptagelse er uegnede i det danske klima. Pladerne indeholder magnesiumoxid og magnesiumklorid (sorelcement), hvorfor de afgiver saltvand ved høj relativ luftfugtighed, så øvrige bygningsdele nedbrydes.

Maksimumbeløb

Beløb fastsat af ressortministeren og som den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke må overstige.

Nettoprovenu

Det overskud, som opnås efter salg af almene boliger, når en række udgifter er afholdt, jf. Vejledning af drift af almene boliger mv.

Nybyggerifonden

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.

Omprioriteringslov

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.

Provenufonden

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 provenufonden, men Landsbyggefondens regulativ om salg af almene familieboliger.

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 landsdispositionsfondens, støtte til opretning/reovering, særlig driftsstøtte og tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

Reguleringskonto

I afdelinger med støtte fra fonden skal der regnskabsmæssigt oprettes en reguleringskonto. Her opføres tilskud mv., som kommer til udbetaling, men hvor udgifterne til de støttede foranstaltninger endnu ikke er gennemført/faktureret.

Rykningspåtegninger

Ved omlægning af foranstående realkreditlån skal Landsbyggefondens 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 servicefunktioner, som normalt ikke foregår i en selvstændig bolig og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger. Servicearealet udgør en selvstændig erhvervsafdeling.

Skæringsdato

Tidspunkt for et byggeris overgang fra anlæg til drift.

Social og forebyggende indsats

Helhedsorienteret støtteordning, hvor Landsbyggefonden kan yde tilskud til problemramte 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. Beboerbetalinger på de realkreditlån, som finansierer renoveringen, er ved loven fastsat til en begyndelsesydelse på mindst 3,4 % p.a. af anskaffelsessummen. Beboerbetalinger indekseres årligt med 75 % af pris- eller lønudviklingen (den lave-
ste). Forskellen mellem den markedsbestemte ydelse på realkreditlånet og beboer-
betalingen er ydelsesstøtten, som betales af Landsbyggefonden.

Særlig driftsstøtte

Kapitaltilførsel mv. til problemramte boligafdelinger (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 beboerrådgiverordninger og huslejenedsættelse.

Særligt udgiftskrævende opretningsarbejder

Renoveringsarbejder vedrørende klimaskærmen og andre større bygningsdele.

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 bygnings-
erstatning. 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.

Udviklingsplan

For såkaldt et hårdt ghettoområde skal jf. Almenboligloven udarbejdes en udviklingsplan. Udviklingsplanen skal have som sit mål inden 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde. Ved opgørelse af det samlede antal boliger i det pågældende boligområde kan medtælles boliger, som er nedrevet efter 2010, og som ikke er erstattet af andre almene boliger. Transport- og boligministeren skal godkende udviklingsplaner – kan i visse tilfælde dispensere.



lbf.dk