

LANDSBYGGFONDENS  
**Årsberetning 2018**



## BERETNING 2018

# 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**

Dorthe Larsen, Brøndby

Hans K. Agerup, Herning

### **Valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner i fællesskab**

Jan Salling Kristensen, København

### **Valgt af Kommunernes Landsforening**

Laila Kildesgaard, 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**

Boligselskabet AKB København, afd. Frederiksholm karré 1 – foto Helene Høyer Mikkelsen

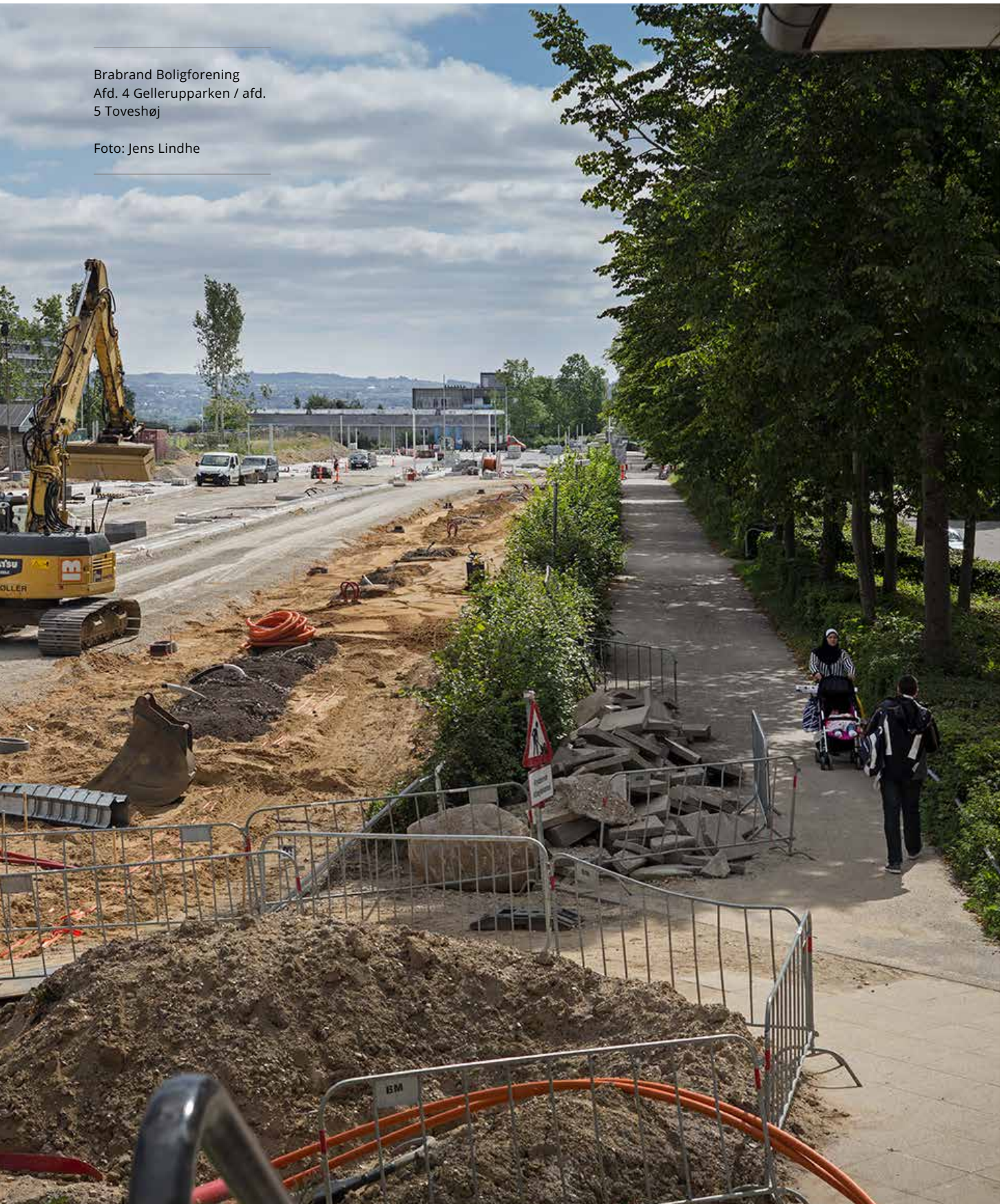


# Indhold

Virksomheden 2018 .....	4
Nybyggeri .....	13
Pligtmæssige bidrag .....	18
Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden .....	20
Tilskud til forbedringsarbejder .....	26
Boligportal/huslejeregister .....	30
Særlig driftsstøtte .....	35
Renoveringsstøtteordningen .....	48
Statistik over udlejning .....	66
Almen Analyse .....	69
Administration .....	74
Bilagssamling .....	78

Brabrand Boligforening  
Afd. 4 Gellerupparken / afd.  
5 Toveshøj

Foto: Jens Lindhe





## VIRKSOMHEDEN

# Virksomheden 2018

→ Administration

→ Særlig driftsstøtte

→ Almen Analyse

## Administration

### Danmarkbolig.dk og dataoverførsel

På den lovpligtige boligportal Danmarkbolig.dk kan man finde oplysninger om alle landets mere end 570.000 almene boliger. Boligportalen er også forsynet med et huslejerregister.

Portalen er de senere år blevet udvidet og fornyet, og ligeledes i 2018 er der blevet gennemført en større informationskampagne, og portalen er gjort mere brugervenlig.

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. har overtaget administrationen af den individuelle boligstøtte fra kommunerne.

I årets løb er der blevet arbejdet intensivt med at støtte transmissionen af data mellem systemerne i den almene sektor, boligportalen og Udbetaling Danmark, som anvender huslejerregistret til boligstøtteadministrationen.

### Alment nybyggeri og landsdispositionsfonden

Grundkapitalandelen i alment nybyggeri er i perioden 1. juli 2012 til 31. december 2016 nedsat fra 14 til 10 %. Regeringen har jf. aftale med kommunerne fået folketingets tilslutning til fortsat at nedsætte det kommunale grundkapitalindskud til 10 % til og med 2018.

Med virkning i perioden fra 1. januar 2019 til 31. december 2020 sker der en differentiering af den kommunale grundkapital.

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 af tilsagnsårene 2011-2018 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 en overgangsperiode er manko 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**

### **Regnskabsdatabase, 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
- styringsdialogen i den almene boligsektor



Fonden har i 2018 blandt andet udgivet:

- huslejestatistik 2018
- beboerstatistik 2018
- udgiftsstatistik 2018, udgives primo 2019
- månedlig opgørelse af ledige boliger via platformen Ledige Boliger
- 10 temastatistikker

Fonden har endvidere igangsat en række statistikker, analyser og temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2019.

### **IT-værktøjer til benchmarking/effektivitetsmålinger**

Almen Analyse har i 2018 opdateret data og foretaget forbedringer i IT-værktøjer til brug for arbejdet med forvaltningsrevision, egenkontrol, benchmarking og effektivitet, samt budgetlægning og styringsdialogen i den almene boligsektor. Der er endvidere påbegyndt udvikling af ny selvbetjeningsplatform med nøgletalstabeller med beboerdata for almene boligorganisationer og kommuner.

### **Forskeradgang til Danmarks Statistik**

Fonden har siden 2012 haft forskeradgang til Danmarks Statistik og anvender data herfra i arbejdet med analyser, statistikker og temaundersøgelser. I 2018 har fonden blandt andet arbejdet med opbygning af statistikker om beboersammensætningen i den almene boligsektor, opdatering af boligsocialt monitoreringssystem og beboerindeks, opdatering af IT-plattform med boligsociale data til brug for de boligsociale indsatser samt opdatering af det webbaserede tvillingeværktøj. Derudover indgår udvalgte data i IT-værktøjet effektivitetstal samt i udvikling af ny selvbetjeningsplatform med nøgletalstabeller med beboerdata i den almene boligsektor.

### **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. I 2018 er der indarbejdet kvartalsmæssige opdateringer af effektivitetsdata.

## **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. Fonden har mulighed for at støtte opretning og forbedring af alment byggeri, forudsat at der er tale om ekstraordinære foranstaltninger og ikke almindelige vedligeholdelses- og henlæggelsesopgaver. Der er også mulighed for støtte til statsgodkendte nedrivninger.

Ordnningen 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 trykforanstaltninger 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 2018 meddelt tilsagn for ca. 2,6 mia. kr. svarende til årets lovbestemte ramme. I årene 2011 - 2018 er der dermed i alt givet skema A-støttetilsagn for ca. 39 mia. kr. svarende til periodens maksimumsramme.

Ved udgangen af 2018 skønnes ansøgningsmassen at omfatte støtteberettigede arbejder for ca. 26,7 mia. kr. I årene 2019-2020 er der efter boligaftalen 2018 i alt godt ca. 5 mia. kr. til rådighed for almene boligafdelinger efter Almenboliglovens § 91. Til de nydefinerede udsatte boligområder er der afsat ekstra ca. 5 mia. kr. 2019 – 2026.

Lovudkast om større ydelsesstøttere fusion fra landsdispositionsfondens til statskassen blev trukket tilbage og afløst af 2 undersøgelser om henholdsvis sektorens renoveringsbehov og fondens støtteadministration.

### **Arbejdernes karakter**

Det er ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder. Fonden koncentrerer sig om klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed, tryk 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.

### **10 MIA. KR. TIL RÅDIGHED**

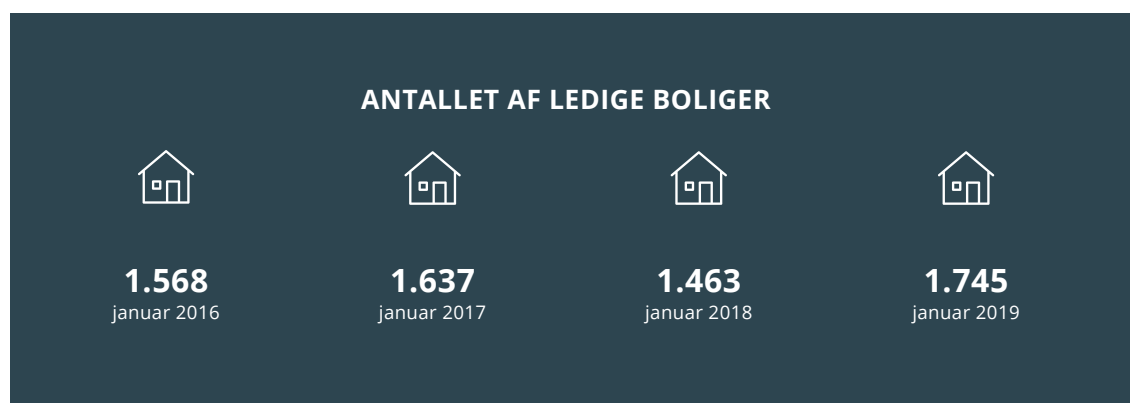
I årene 2019-2026 er der efter boligaftalerne 2014 og 2018 i alt ca. 10 mia. kr. til rådighed efter Almenboliglovens § 91.



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 2019 var der 1.745 tomgangsledige boliger. I januar 2017 og 2018 var der henholdsvis 1.637 og 1.463 tomgangsledige boliger.



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 særligt udsatte boligområder med en tilskudsramme på 195 mio. kr. pr. år i perioden 2019–2020, 190 mio. kr. pr. år 2021–2024 og 185 mio. kr. pr. år 2025–2026. Ramme på 140 mio. kr. pr. år 2019–2020 afsat til nedrivning af almene boliger. Endvidere ramme på 60 mio. kr. pr. år afsat 2019–2026 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 aktivitetsmidler og huslejestøttemidlerne. Beslutning om prækvalifikation tages på grundlag af en vurdering.

Et element i vurderingen baserer sig på fondens beregningsmodel over de statistiske nøgletal for boligområder henholdsvis de udmeldte udsatte boligområder, 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, videnopsamling, erfa-arbejde og læringsnetværk**

Fonden har i 2018 fortsat støtten til lærings- og udviklingsnetværket i foreningen "AlmenNet" samt evalueringen og erfa-arbejdet i "Boligsocialnet". Fokus har været udvidet rapportering af målopfyldelsen i de boligsociale projekter – lokalt og centralt.



---

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

Foto: Lars Engelgaard

---



Med støtte fra ministeriet og fonden gennemfører "Center for Boligsocial Udvikling" videnopsamling, udvikling af effektmålingsmetoder, rådgivning og processtøtte.

Den centrale støtte til de mange udfordringer i lokalområderne er videreudviklet i boligaftaleperioden 2015-2018. Arbejdet med opnåelsen af de opstillede mål og fokuseringen af indsatsen sker på områder, hvor der er erfaring for nytteværdi.

Danmarks almene boligsektor rummer mange bevaringsværdige bebyggelser. Projekt med Slots- og Kulturstyrelsen om kortlægning af den almene boligsektors miljømæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier har bl.a. resulteret i publikation herom. De væsentligste byggerier kan dermed sikres gennem eventuel bygningsfredning, og derudover indkredses en række byggerier, der har væsentlige værdier, der skal sikres eksempelvis ved at udarbejde bevaringsstrategier for bebyggelserne.

### **Kommunikations- og informationsindsats**

Landsbyggefonden har i de senere år gennemgået en fornyelse og styrkelse af fondens kommunikations- og informationsindsats. Denne proces er videreført og intensiveret i 2018.

Målsætningen er fortsat at skabe en kommunikation, der støtter op om Landsbyggefondens kerneopgaver. Og afspejler og udtrykker dette gennem en høj grad af troværdighed, faglighed, serviceorientering og søgen mod samarbejde.

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 2018 kan nævnes gennemførelsen af en brugerundersøgelse ift. Landsbyggefondens hovedhjemmeside (lbf.dk), integration af centrale, projektorienterede elementer fra Landsbyggefondens jubilæumssite i lbf.dk, samt en gennemgribende omorganisering af 'vejledende udtalelser' på fondens hovedhjemmeside.

*EU-udbud af kommunikations- og informationsindsats samt bistand til og videreudvikling/vedligeholdelse af diverse IT-systemer.* I 2. kvartal af 2018 blev en ny rammeaftale for Landsbyggefondens kommunikationsydelser underskrevet. Den indgåede aftale viderefører fokuseringen på kommunikations- og informationsområdet, og rammeaftalen har en samlet værdi af ca. 4 mio. kr. eksklusive moms.

Rammeaftalen omfatter diverse kommunikationsydelser, herunder fokus på tekstmæssig, visuel og teknisk optimering af Landsbyggefondens hjemmeside lbf.dk, udviklingsopgaver i forhold til et dedikeret engelsk site, til guider i diverse sagsflow

og til et koncept for decentral videokommunikation, samt sparring på videreudvikling af "LBF Magasinet" og Landsbyggefondens brug af sociale medier etc.

Rammeaftalen indeholder endvidere sparring på Landsbyggefondens øvrige strategiske og praktiske kommunikationsopgaver. Endelig omfatter udbuddet en service- og vedligeholdelsesaftale vedrørende Landsbyggefondens hjemmeside.

**Tabel 1. Landsbyggefonden 2018: Pengestrøm**

<b>Udbetalinger (mio. kr.)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Trækningsretstilskud	446	431
Ydelsesstøtte renovering	515	458
Kapitaltilførsel, huslejstøtte mv.	1.637	1.693
Refusion stat nybyggeri	910	880
Udlån nybyggeri	716	1.001
<b>I alt</b>	<b>4.224</b>	<b>4.463</b>

<b>Indbetalinger (mio. kr.)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Pligtmæssige bidrag	862	857
Udamortiserede ydelser mv.	2.787	2.914
Forskelsleje, renter mv.	79	-2
Finansieringsindskud nybyggeri	716	1.001
<b>I alt</b>	<b>4.444</b>	<b>4.770</b>

Note. Evt. manko finansieres ved statslån



## ADMINISTRATION

# Nybyggeri

→ Lån til nybyggeri

→ Refusion af statens udgifter

Tabel 2. Støttet nybyggeri 2013-2018:

### Antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2013-2018

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013-2018
Familieboliger	1.180	965	1.643	<sup>1)</sup> 3.118	<sup>1)</sup> 7.746	2.556	17.208
Ungdomsboliger	1.420	1.225	877	1.474	1.763	1.521	8.280
Ældreboliger	308	292	531	763	176	278	2.348
<b>I alt</b>	<b>2.908</b>	<b>2.482</b>	<b>3.051</b>	<b>5.355</b>	<b>9.685</b>	<b>4.355</b>	<b>27.836</b>

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 2013-2018

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013-2018
Ungdomsboliger	62	0	0	153	0	0	215
Ældreboliger	480	206	562	<sup>1)</sup> 493	968	348	3.057
<b>i alt</b>	<b>542</b>	<b>206</b>	<b>562</b>	<b>646</b>	<b>968</b>	<b>348</b>	<b>3.272</b>

1) 1 tilsagn på 43 boliger annulleret

### Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2013-2018

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013-2018
Med offentlig støtte	146	94	188	104	120	24	676
Uden offentlig støtte	40	0	24	0	0	0	64
<b>i alt</b>	<b>186</b>	<b>94</b>	<b>212</b>	<b>104</b>	<b>120</b>	<b>24</b>	<b>740</b>

### Samlet antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2013-2018

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013-2018
Familieboliger	1.180	965	1.643	3.118	7.746	2.556	17.208
Ungdomsboliger	1.482	1.225	877	1.627	1.763	1.521	8.495
Ældreboliger	<sup>1)</sup> 974	592	<sup>1)</sup> 1.305	1.360	1.264	650	6.145
<b>I alt</b>	<b>3.636</b>	<b>2.782</b>	<b>3.825</b>	<b>6.105</b>	<b>10.773</b>	<b>4.727</b>	<b>31.848</b>

1) inkl. friplejeboliger uden offentlig støtte



Lejerbo Frederiksborg  
Afd. Lanternen  
(ungdomsboliger)

Foto: Lejerbo



# 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 selvejende institutioner med almene ældreboliger
- 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

Grundkapitallånet på 14 % af anskaffelsestallet er fra 1. juli 2012 til 31. december 2016 nedsat til 10 %. Nedsættelsen er ved kommuneforhandlingerne og ved ændring af Almenboligloven blevet forlænget til udgangen af 2018.

Med virkning i perioden fra 1. januar 2019 til 31. december 2020 sker der en differentiering af den kommunale grundkapital.

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

Hjemstedskommunerne har lånt Landsbyggefonden midler svarende til hele eller dele af grundkapitallånet til byggeriet. Normalt er lånene afdragsfrie i 50 år, men tilbagebetaling kan ske tidligere. Det kan være:

- når ejendommens økonomi efter fondens skøn tillader det
- når ejendommens økonomi kan forbedres ved omprioritering
- ved ændrede forhold for byggeriet, for eksempel en stigning i det almindelige lejeniveau

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 2016, er beregnet endeligt pr. 1. oktober 2018. 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.

Staten betaler sin andel ud fra en kapitaliseret nutidsberegning først, og landsdispositionsfondens 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 2002-2018**

<b>Tilsagnsår</b>	<b>Nutidsværdi</b>
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	443 mio. kr.*
2018	655 mio. kr.*

\* Fra Finanslov 2019

[→ 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 2013-2018**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	i alt
A-inds kud	68	68	68	68	68	68	408
G-inds kud	784	787	793	801	794	789	4.748
<b>i alt</b>	<b>852</b>	<b>855</b>	<b>861</b>	<b>869</b>	<b>862</b>	<b>857</b>	<b>5.156</b>

## 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 64,10 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 28,70 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 indtil 1. januar 1970.

### Fritagelser 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. m<sup>2</sup>. 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. 789 mio. kr.



## Pligtmæssige bidrag i alt

### 2018

De samlede pligtmæssige bidrag i 2018 har andraget ca. 857 mio. kr., hvoraf ca. 514 mio. kr. (60%) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 343 mio. kr. (40%) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

### 2019

For 2019 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "bygeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 862 mio. kr., hvoraf ca. 517 mio. kr. (60%) overføres til konti med trækingsret, og ca. 345 mio. kr. (40%) overføres til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

## ADMINISTRATION

# Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden

- Alle afdelinger er indberetningspligtige
- Lovgivning
- Indberetning
- Indbetaling
- Normalfinansieringsberegning
- Fritagelser
- Særlige forhold

## 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.

Boligafdelinger, der er opført med tilsagn om støtte inden 1. januar 1999, skal indbetale 2/3 af disse midler til Landsbyggefonden (landsdispositionsfondens).



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 landsdispositionsfondens og 1/3 til nybyggerifonden, mens den sidste 1/3 forbliver i boligorganisationens dispositionsfond.

Til landsdispositionsfondens indbetales i øvrigt de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på støttede reoveringslån, 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 byggeri med tilsagn efter 30. juni 2009 opkræves disse likvide midler af staten.

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 Landsbyggefonden står for selve opkrævningen. Nybyggerifonden er i 2018 tilført ca. 153 mio. kr. Tilgangen varierer i disse år i takt med 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 Landsbyggefonden senest den 15. juni.

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



---

Bo-Vita  
Afd. 270-0 Mjølnerparken

Foto: Jens Lindhe

---

## Indbetaling

### Opkrævninger

Landsbyggefonden opkræver hvert kvartal indbetalingerne til landsdispositionsfonden 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 er i 2013 ændret så Landsbyggefonden kan overtage støtteadministrationen af lån til almene boligafdelinger, hvortil der er ydet rentesikring.

Administrationen overtages af Landsbyggefonden, når ét eller flere lån i afdelingen er udamortiseret, og omfatter blandt andet udbetaling af rentesikring og opkrævning af negativ støtte.

Statens Administration har over en årrække genberegnet et stort antal rentesikringsager. Landsbyggefondens opkrævninger skulle afledt heraf ændres.

Udbetaling Danmark administrerer rentesikringsfastsættelsen i de afdelinger, hvor første lån ikke er udamortiseret, eller hvor rentesikrings sagen 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](#)



---

Gladsaxe almennyttige  
Boligselskab  
Afd. Kollektivhuset Søborg

Foto: Helene Høyer  
Mikkelsen

---

2006-beregningerne skal suppleres af nye beregninger, der bygger på låneindberetningen. Der blev påbegyndt nye beregninger i 2017 og arbejdet fortsættes i 2019 under iagttagelse af genberegning af rentesikringsager.

## Normalfinansieringsberegning

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

Denne bestemmelse kan blandt andet have betydning for boligafdelinger i almene boligorganisationer, der er opført uden offentlig støtte.

## Fritagelser

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



---

AL2bolig  
Afd. 308 Vibyvej

Foto: Landsbyggefondens

---



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

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

## Særlige forhold

Ved hel eller delvis afståelse af en afdeling, for eksempel ved frasalg af erhvervslokaler, 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. Fonden har ingen mulighed for at dispensere for dette krav. Der forventes et stigende antal sager.

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.



---

Vordingborg Boligselskab  
Afd. 504, Vesterbo II

Foto: Landsbyggefonden

---

# 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 2018 udført arbejder for ca. fire kroner.

I 2018 er der ydet tilskud på 472 mio. kr. via trækningensretten. Det har udløst arbejder for 1.805 mio. kr. De seneste seks år er der gennemført arbejder med tilskud fra trækningensretten for ca. 10 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 700 mio. kr. i 2018.

## Sådan virker trækningensretten

### **Andel af pligtmæssige bidrag**

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

### **408-trækningenskonti**

En andel på 60 % af de pligtmæssige bidrag, svarende til ca. 514 mio. kr. i 2018, er overført til 408 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 2018 er der meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, på i alt 1.828 mio. kr.

### **Det står der på kontoen**

Ved udgangen af 2018 står der 1.815 mio. kr. på de 408 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 2018 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 2018 meddelt tilsagn til 13 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 trækningensretten. Via selvbetjeningsløsningen på [www.lbf.dk](http://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.

**Tabel 5. Bevægelserne på trækningensretsmidlerne i perioden 2013-2018, mio. kr.**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tilsvare (bogført saldo), primo	2.699	2.938	3.096	3.271	3.456	3.560
Trækningensret overført	511	513	516	522	517	514
Tilskrevne renter	26	0	30	0	33	0
SUM	3.236	3.451	3.642	3.793	4.006	4.074
Udbetalt tilskud	÷298	÷355	÷371	÷337	÷446	÷431
Tilsvare (bogført saldo), ultimo	2.938	3.096	3.271	3.456	3.560	3.643
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷1.065	÷1.320	÷1.504	÷1.821	÷1.724	÷1.828
Ikke disponeret saldo	1.873	1.776	1.767	1.635	1.836	1.815

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

**Tabel 6. Udviklingen i trækingsrettens anvendelse i årene 2013-2018**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	i alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt	1.556	1.680	1.711	2.213	1.287	1.805	10.252
Tilskud i mio. kr.	415	493	486	580	429	472	2.875
Tilskud i % af anskaffelsessum	27	29	28	26	33	26	28

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



---

Bellahøj

Foto: Helene Høyer  
Mikkelsen

---

## 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-, Bygnings- 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. 570.000 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 implementeret en mulighed for at indberette data, som kan føre den boligsøgende direkte videre til den relevante afdeling på boligorganisationens hjemmeside.



---

DanmarkBolig rummer tilbud til alle

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 2019, og som noget nyt rettes en særlig opmærksomhed mod udvalgte kommuner og fleksibel udlejning. I 2018 har der fortsat været fokus på opskrivning på venteliste og initiativet i Facebook-regi har besøgt Jylland i form af gættelegen "Danmarkbolig-dysten" med temaet huslejeniveauer i almene boliger med forskellig beliggenhed, der er produceret 360-graders videoer og et koncept vedrørende boligformer er introduceret.

### **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](http://www.lbf.dk) skal indberetningerne ske, når den konkrete hændelse sker – eller mindst en gang i døgnet.

I 2018 er der tilføjet en ny mulighed i visningen af boliger på søgeportalen. En stor del af boligorganisationerne har indberettet så målrettede 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.



### Status for IT-integrationen af indberetning

Processerne vedrørende udviklingen af Udbetaling Danmark-projektet er nu fuldbragt. Beboerne oplever, at boligstøtteansøgningsskemaet BS340 nu er digitaliseret og tilgængeligt via [www.borger.dk](http://www.borger.dk), hvor oplysninger fra boligportalen/huslejerregistret trækkes ind.

I 2018 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 huslejerregistret. 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.

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

I 2018 er der arbejdet med et re-design af boligportalen, hvor de to nuværende versioner hhv. desktop og mobil sites smeltes sammen til et samlet, responsivt site. Det påbegyndte arbejde med kortlægning af tilgængelighed og muligheder for at



---

AB-Sprotoften  
Afd. Sprotoften

Foto: Jens Lindhe

---

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.

Den responsive løsning forventes lanceret i 2019.

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/huslejeregister. Udvikling af app'en er en omfattende proces begrundet i forskelligheden i organisationernes IT-løsninger, som naturligt er et led i processen.



## SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

# Særlig driftsstøtte

- Om særlig driftsstøtte
- Reglerne for kapitaltilførsel
- Sådan er sagsbehandlingen
- Følg sagsbehandlingen
- Rammer for den boligsociale indsats 2015-2018 samt 2019-2026
- 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](#)
- [LÆS MERE OM SOCIAL OG FOREBYGGENDE INDSATS I BILAGET](#)

## Reglerne for kapitaltilførsel

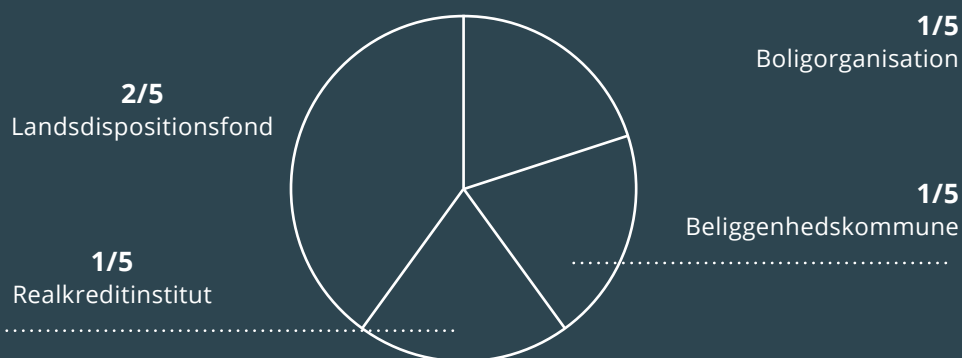
Særlig driftsstøtte i form af kapitaltilførsel til problemramte afdelinger sker i henhold til gældende regler for landsdispositionsfondens jævnfør § 92, § 94, § 96 og § 97 i almenboligloven.

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

FIGUR 1. FORDELINGSMODEL VED KAPITALTILFØRSEL



Driftsstøtten har ikke økonomiske muligheder for generelt at nedsætte huslejens niveauet i ansøgende afdelinger. Der søges en balance mellem omkostningslejen - efter evt. 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 landsdispositionsfondens. Afdelinger med tilsagn før 1.7.1986 kan endvidere opnå investeringstilskud på maks. 20.000 kr./bolig fra landsdispositionsfondens forudsat min. 1/3 organisationsbidrag f.eks. ved trækingsretstilskud.

→ [LÆS MERE OM SOCIAL OG FOREBYGGENDE INDSATS I BILAGET](#)

## Sådan er sagsbehandlingen

Sagsbehandlingen vedrørende landsdispositionsfondens 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 2018 580 afdelinger med 96.613 lejligheder - inkl. sager med tilbageholdte beløb.

### Sagsbehandling ved nedrivning og omdannelse

I regi af den særlige driftsstøtte, herunder kapitaltilførselsordningen, har fonden 2015-2018 bl.a. 600 mio. kr. til rådighed til finansiering af nedrivning i almene boligområder. Midlerne kan bruges til arealsalg, indfrielse af lån og neutralisering af



låneydelser til renoveringsstøtte ved nedrivning. 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.

**Tabel 7. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2013-2018 i mio. kr.**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	i alt
Indbetalte bidrag	341	342	344	348	345	362	2.082
Rentetilskrivning	0	0	0	0	0	0	0
Andel af overskud m.m.	0	0	0	0	0	0	0
Udamortiserede lån m.m.	1.509	1.795	2.043	2.414	2.641	2.752	13.154
<b>Samlet tilgang</b>	<b>1.850</b>	<b>2.137</b>	<b>2.387</b>	<b>2.762</b>	<b>2.986</b>	<b>3.114</b>	<b>15.236</b>
Kapitaltilførsel mv., netto	847	721	1.201	1.097	975	1.118	5.959
Beboerrådgivere, tilskud	0	0	0	0	0	0	0
Ydelsesstøtte renovering	347	420	419	492	515	458	2.651
Ydelsesstøtte nybyggeri mv.	514	816	968	940	910	880	5.028
Huslejesikring/-bidrag mv., netto	605	598	618	660	631	635	3.747
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	-514	-4	-968	-468	-135	0	-2.089
<b>Samlet afgang</b>	<b>1.799</b>	<b>2.551</b>	<b>2.238</b>	<b>2.721</b>	<b>2.896</b>	<b>3.091</b>	<b>15.296</b>
Periodens primobeholdning (1.1.2013)							68 mio. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.							15.236 mio. kr.
Andel af overskud 2012-2018							0 mio. kr.
							<b>15.304 mio. kr.</b>
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/ -bidrag mv.							17.385 mio. kr.
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter							-2.089 mio. kr.
Saldo ultimo (31.12.2018)							<b>8 mio. kr.</b>

Anm. Efter bestemmelse i almenboligloven forventes det med de aktuelle forudsætninger, at der optages statslån til finansiering af afholdte driftsstøtteudgifter frem til og med 2030. Statslånet tilbagebetales af beregnede nettoindtægter inden udgangen af 2040.

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 erlæggelse 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 boligorganisationers 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 (driftsstoette.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.

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

## Rammer for den boligsociale indsats 2015-18 samt 2019-2026

På baggrund af lov nr. 222 af 3. marts 2015 i Almenboliglovens § 91a og deraf følgende regulativ og vejledning administrerer Landsbyggefonden i årene 2015 - 2018 en årlig ramme på 465 mio. kr. til boligsociale indsatser i udsatte almene boligområder, hvoraf op til halvdelen kan anvendes til huslejestøtte.

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

Ved lov nr. 1561 af 18. december 2018 blev der for perioden 2019-2026 afsat 380 mio. kr. årligt til boligsocial indsats. Heraf skal 240 mio. kr. årligt anvendes til huslejestøtte, mens 140 mio. kr. årligt anvendes til boligsociale indsatser. Midlerne administreres efter gældende regler, indtil der måtte være grundlag for udarbejdelse af et nyt regulativ.

### Fokusområder

De boligsociale indsatser under Landsbyggefondens 2015-18-midler fokuserer på at øge trygheden i boligområderne med en kriminalitetsforebyggende og tryghedsskabende indsats samt på at bryde den negative sociale arv i boligområderne, så børn og unge i udsatte boligområder sikres de bedste betingelser for et rigt liv med skole, uddannelse, gode fritidsmuligheder, venskaber og arbejde.

Disse målsætninger er konkretiseret i følgende fire indsatsområder, som de boligsociale bevillinger skal befinde sig inden for:

1. Tryghed og trivsel
2. Kriminalpræventiv indsats
3. Uddannelse og beskæftigelse
4. Forebyggelse og forældreansvar

Organisatorisk er der fokus på entydig ledelse i helhedsplanerne for at sikre, at de involverede parter forpligter sig gensidigt og arbejder mod de samme mål. Konkret betyder det, at der i forbindelse med en bevilling skal oprettes en projektorganisation med en bestyrelse, der har ansvar for gennemførelse af helhedsplanen. Dette for, at en entydig og kompetent ledelse kan sikre koordinering af den lokale indsats og prioritere på tværs af alle niveauer og organisationer, herunder boligorganisationer, boligafdelinger og kommune. Bestyrelsen skal ligeledes sikre fremdrift og effektivitet i helhedsplanerne inden for de prioriterede indsatsområder. Ved indførelsen af bestyrelser øger Landsbyggefonden de ansvarlige parters mulighed for at



---

Bellahøj amfiteater

Foto: Helene Høyer  
Mikkelsen

---

foretage justeringer af indsatsen, i takt med at arbejdet udvikler sig lokalt, hvilket både skal sikre øget effektivitet og fleksibilitet i indsatsen.

### **Helhedsplanen**

Helhedsplanen består af bl.a.:

- En strategisk samarbejdsaftale mellem kommune og boligorganisation, som fastlægger en række fælles mål for arbejdet i det pågældende boligområde – og som sætter den boligsociale indsats ind i bredere kontekst af initiativer, der har betydning for udviklingen af boligområdet (renovering, områdefornyelse,





kommunale byplanforhold, kernedrift i kommune og boligorganisationer, mv.). Den strategiske samarbejdsaftale skal sikre retning i indsatsen på tværs af de enkelte aktiviteter.

- En delaftale for hvert indsatsområde, som indgår i arbejdet. Delaftalerne skal fastlægge de nærmere arbejdsopgaver og mål for det daglige arbejde og omfatter alle de involverede kernesamarbejdspartnere. Delaftalerne er dynamiske og kan ændres løbende, i takt med at området og samarbejdet udvikler sig, så længe de valgte justeringer fortsat spiller op imod de overordnede målsætninger i den strategiske samarbejdsaftale.
- Et budget indeholdende min. 25 % i lokal medfinansiering, som år for år angiver, hvorledes man har tænkt sig at anvende de midler, der er til rådighed for arbejdet.
- En beredskabsplan for krisekommunikation, som kan bruges i akut opståede situationer med uro og stor pressebevågenhed.

### **Ansøgningsprocedure**

Ansøgningsproceduren med løbende ansøgninger og en prækvalifikationsfase er fastholdt. En prækvalifikationsansøgning skal som minimum bestå af:

1. En kortfattet beskrivelse på maksimalt 5 sider
2. Et udfyldt ansøgningskema for hver af de deltagende afdelinger
3. Et budgetoverslag
4. Statistiske nøgletal for boligområdet
5. En kommunal anbefaling

Med udgangspunkt i dette materiale foretager fonden en vurdering af hver enkelt ansøgning i forhold til, om den skal prækvalificeres eller om der skal gives afslag på ansøgningen. I visse tilfælde foretager fonden en besigtigelse og indgår i en nærmere drøftelse med ansøger, inden beslutningen om prækvalifikation tages.

Vurderingen består af både et kvantitativt og kvalitativt element. Det kvantitative element baserer sig på fondens beregningsmodel over de statistiske nøgletal for boligområder. Via beregningsmodellen tilskrives det ansøgende boligområde et beboerindeks, der overordnet set beskriver boligområdets socioøkonomiske struktur set i forhold til den gennemsnitlige almene sektor, hvad angår beboernes arbejdsmarkedstilknytning, uddannelsesbaggrund samt antallet af indvandrere/efterkommere fra ikke-vestlige lande. I den kvantitative vurdering indgår tillige faktorer som boligområdets størrelse, øvrig dokumentation af boligområdets problemkompleks samt en vurdering af budgetforslaget sammenholdt med fondens samlede støttemuligheder. Det kvalitative element udgøres af en vurdering af det indsendte materiale med særligt henblik på de påtænkte indsats, set i relation til afdelingens/området problemstillinger og muligheder, herunder ikke mindst de organisatoriske forhold, der ligger til grund for gennemførelsen af den påtænkte indsats.

De sager, der på baggrund af såvel kvantitative som kvalitative parametre bliver prækvalificeret, skal herefter udarbejde en helhedsplan i dialog med de relevante lokale parter og under faglig vejledning fra Landsbyggefonden. Det tager ca. 8-14 måneder at udarbejde en helhedsplan fra fremsendelse af ansøgning til endeligt tilsagn. Forløbet skal munde ud i en velbeskrevet helhedsplan for den boligsociale indsats, der beskriver en samlet langsigtet helhedsorienteret løsning af boligområdets problemer. I den faglige vejledning lægger Landsbyggefonden i særdeleshed vægt på, at de indsatser, der planlægges gennemført, adresserer boligområdets problemkompleks inden for førnævnte indsatsområder, at indsatserne gennemføres i tæt samarbejde med lokale myndigheder og frivillige aktører med afsæt i aktiviteter, hvor der er dokumentation for deres virkning, samt at organiseringen af indsatsen lever op til de nye krav om entydig ledelse i form af en ansvarlig bestyrelse.

### **Indberetning og dokumentation**

Når der er givet tilsagn og helhedsplanen er i drift, skal bevillingstager en gang årligt indberette en række data til Landsbyggefonden, herunder en revisorpåtegnet reguleringskontoopgørelse over årets forbrug, samt en række oplysninger om fremdriften og resultatopnåelsen i indsatsen. Dette foregår således, at Landsbyggefonden kan foretage datatræk på tværs af de enkelte indsatser med henblik på at skabe mulighed for overblik og systematisk vidensproduktion på tværs af de enkelte indsatser og bevillinger.



---

Rødovre Almennyttige  
Boligselskab  
Afd. Islevvænge

Foto: Helene Høyer  
Mikkelsen

---

Som en del af opfølgningen gennemfører Landsbyggefonden 1-års eftersyn af samtlige boligsociale bevillinger med det formål at sikre, at planerne gennemføres effektivt og målrettet og i henhold til det godkendte.

### Status for de boligsociale indsatser

Landsbyggefonden modtog de første ansøgninger om støtte til boligsociale indsatser i sommeren 2015. Fra sommeren 2015 til udgangen af 2018 har fonden modtaget i alt 67 ansøgninger, hvoraf 6 var prækvalificeret ved udgangen af 2018, og 60 sager har fået tilsagn svarende til et samlet beløb på i alt 787,6 mio. kr. En sag har fået afslag.

**Tabel 8. Ansøgninger om støtte til en boligsocial indsats fra fondens 2015-18-midler**

<b>Ansøgninger i alt</b>	67
<b>Tilsagn</b>	60
<b>Prækvalifikation</b>	6
<b>Vurdering af prækvalifikation pågår</b>	0
<b>Afslag*</b>	1
<b>Afslag til enkelte afdelinger**</b>	24
<b>Samlet tilsagnsbeløb</b>	787,6 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 en sag, der er blevet prækvalificeret eller har fået tilsagn.

\*\* Disse afdelinger indgik i sager, der er blevet prækvalificeret eller har fået tilsagn.

Herudover er der inden for den boligsociale ramme afsat midler til Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) svarende til i alt 24,6 mio. kr. og til Boligsocialnet 8,2 mio. kr. Yderligere er der afsat 19,7 mio. kr. til undersøgelser, evaluering, formidling mv., der bl.a. indbefatter den landsdækkende evaluering af de boligsociale indsatser inden for 2015-18-rammen.

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

Område	Ansøgninger			Prækvalificeret			Tilsagn		
	Samlet Antal	Afslag	Under behandling	Antal	Samlet beløb / mio. kr.	Andel i %	Antal	Samlet beløb / mio. kr.	Andel i %
Region Hovedstaden	26	0	0	0	0	0,0	26	328,0	41,6
Region Sjælland	9	0	0	2	15,5	27,2	7	94,1	11,9
Region Syddanmark	12	0	0	0	0	0,0	12	183,3	23,3
Region Midtjylland	17	1	0	4	41,5	72,8	12	155,8	19,8
Region Nordjylland	3	0	0	0	0	0,0	3	26,4	3,4
<b>I alt</b>	<b>67</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>57,0</b>	<b>100,0</b>	<b>60</b>	<b>787,6</b>	<b>100,0</b>

## 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 (hhv. huslejen for afdelinger i samme boligområde og priserne på ejerboliger i kommunen) mv.

På baggrund af huslejemodellen foretager fonden en foreløbig vurdering af, om afdelingen er omfattet af støtteordningen. Afdelinger, der er omfattet, bliver i forlængelse heraf prækvalificeret til huslejestøtte, mens afdelinger, som ikke omfattes, får afslag.

For afdelinger, der prækvalificeres, skal der udarbejdes en helhedsplan. En helhedsplan med udgangspunkt i huslejestøtte har typisk andre elementer end de boligsociale indsatser. Idet huslejestøtten 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 gennem kommunalbestyrelsen i afdelingens/boligområdets beliggenhedskommune.

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 kommunalbestyrelsen i 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.



---

Boligforeningen Søbo  
Afd. 110, Bakkebo

Foto: Landsbyggefonden

---

### Bevillingsstatus huslejestøtte

Hvad angår huslejestøtten, så har fonden i alt modtaget ansøgninger fra 801 boligafdelinger. Ved årets udgang er i alt 55 afdelinger blevet prækvalificeret til huslejestøtte, mens 640 har fået afslag.

**Tabel 10. Huslejestøtte 2015-2018 fordelt på regioner**

		Hovedstad	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland	I alt
Ansøgninger	Antal	240	112	199	207	43	<b>801</b>
	Afslag	213	88	144	159	36	<b>640</b>
	Under sagsbehandling	4	8	21	36	0	<b>69</b>
Prækvalificeret	Antal	12	9	27	4	3	<b>55</b>
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	38,3	9,5	63,3	5,9	9,0	<b>126,0</b>
	Andel LBF (mio. kr.)	28,7	7,1	47,5	4,4	6,8	<b>94,5</b>
Tilsagn	Antal	11	7	7	8	4	<b>37</b>
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	49,7	14,8	21,4	43,6	8,9	<b>138,4</b>
	Andel LBF (mio. kr.)	37,3	11,1	16,0	32,7	6,7	<b>103,8</b>
	Kapitaliseret værdi - andel LBF (mio. kr.)	297,8	90,2	107,1	221,4	49,4	<b>765,9</b>

### Landsdækkende evalueringer af de boligsociale midler

Landsbyggefonden skal sikre, at der for hver bevillingsperiode gennemføres landsdækkende evalueringer af de boligsociale indsatser.

Evalueringen af de boligsociale indsatser under 2015-18-midlerne gennemføres af et konsortium bestående af VIVE – Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd og SBI – Statens Byggeforskningsinstitut. Evalueringen løber fra ultimo 2017 til ultimo 2022 og undersøger de tre målsætninger under 2015-18-midlerne:

- Tryghed og trivsel, særligt oplevet tryghed, sammenhængskraft og handlekraft i boligområderne.



- Brud med negativ social arv, særligt uddannelse, beskæftigelse og forebyggelse af kriminalitet hos børn og unge samt trivsel og tidlig indsats i udsatte familier.
- Strategisk styring og udvikling, særligt den entydige ledelse og målretning af indsatserne i forhold til at sikre fremdrift og effekt i udviklingen af de udsatte boligområder.

I løbet af 2018 udkom første rapport om entydig ledelse.

Parallelt hermed gennemføres den landsdækkende evaluering af 2011-2014-midlerne, som varetages af et konsortium bestående af VIVE - Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd samt Rambøll Management Consulting A/S, med Naboskaber som underleverandør. Evalueringen har været i gang siden august 2014 og forløber til august 2020. I løbet af 2018 er der udkommet 3 hovedrapporter fra konsortiet bag 2011-14-evalueringen, der vedrører hhv. skole og uddannelse, beskæftigelse samt forældrekompetencer og børns trivsel. Desuden er der udkommet to metodekataloger med beskrivelser af hhv. 'praksisnær læring' og 'individuel brobygning'.

#### **Udviklingsprojekt med fokus på styring og ledelse**

I sommeren 2018 igangsatte Landsbygefonden et udviklingsprojekt, hvor 3 caseområder modtager implementeringsstøtte med fokus på strategisk styring og ledelse af de boligsociale indsatser. Som en del af udviklingsprojektet udarbejdes der værktøjer, der kan understøtte bestyrelsernes arbejde, herunder samspillet mellem den overordnede styring og ledelse og den praktiske implementering af de boligsociale indsatser. Udviklingsprojektet gennemføres af konsulentfirmaet Resonans, Roskilde UniversitetsCenter og Naboskaber.

→ [LÆS MERE OM BOLIGSOCIALE INDSATSER I BILAGET](#)

# Renoveringsstøtteordningen

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

## 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 nedrivning mv.
- Ombygning, forbedret tilgængelighed og sammenlægning/opdeling 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.

### **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 jf. foranstående beskrivelse af særlig driftsstøtte – 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 udfordringer. Helhedsplanerne skal favne alle de





problemstillinger, 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.

### **Udfordringer for det almene byggeri**

Boligmarkedet i visse regionale områder er fortsat præget af befolkningens vandring 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 afdelingerne mærker udlejningsvanskeligheder og decideret tomgang af boliger. Den økonomiske konsekvens for en afdeling og for boligorganisationen kan hurtigt føre til en økonomisk uholdbar situation.

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 ustøttet/lokal finansiering (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. Indeklimaproblemer udspringer ofte af betydelige kuldebroer i klimaskærmen og/eller manglende ventilation. Alvorlige sundhedsproblemer kan føre til myndighedsmæssige udfordringer ved boligernes videreførelse.

#### Fremtidssikring

Hovedformålet med fremtidssikring er at bevare afdelingerne som attraktive boligområder med tidssvarende boliger. Særlig boligsegmentet 1945-1959 har behov for fremtidssikring på grund af begrænset efterspørgsel efter segmentets boliger med ikke nutidig rumopdeling. Omvendt kan der imidlertid også lokalt være behov for at bevare et antal billige og mindre boliger, der kan betales af en beskedent 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.



---

Rødovre Almennyttige  
Boligselskab  
Afd. Islevvænge

Foto: Helene Høyer  
Mikkelsen

---

### **Tilgængelighed**

I 2018 støttede Landsbyggefonden 26 sager med etablering af i alt ca. 941 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.

### **Strukturelle ændringer**

Der er i 2018 givet tilsagn efter renoveringsstøtteordningen til nedrivning af 592 boliger. I hvert enkelt tilfælde kræves ministeriets særskilte godkendelse til nedrivning af almene boliger. Tallene i 2015, 2016 og 2017 var henholdsvis 569, 449 og 82 boliger.



---

Esbjerg Almennyttige  
Boligselskab  
Afd. Fuglebakken

Foto: Landsbyggefonden

---

308 andre reduktioner af boliger sker 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.

Specielt i afdelinger beliggende i områder med afvandring og i de særligt 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 særligt udsatte boligområder.



---

AL2bolig  
Afd. 308 Vibyvej

Foto: Landsbyggefonden

---

Gennem det seneste årti er der løbende monitoreret på knap 200 boligområder således, at de mest udsatte boligområder kan identificeres. Denne monitorering indgår løbende i fondens arbejde med ansøgninger om renoveringsstøtte mv.

Ministeriets opgørelse af udsatte boligområder pr. 1. december 2018 omfatter 43 boligområder med tilsammen 129 boligafdelinger. De 43 udpegede boligområder udgør nu de områder, der kan ansøge om infrastrukturmidler. I 15 af disse områder

(“Hårde Ghettoer”) skal der udarbejdes udviklingsplaner, som skal fremsendes til ministeriets godkendelse.

### **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. Til udsatte boligområder er der nu efter lovændring en tilskudsramme på 195 mio. kr. pr. år i perioden 2019-2020, 190 mio. kr. pr. år 2021-2024 og 185 mio. kr. pr. år 2025-2026.



---

fsb  
Afd. Kantorparken

Foto: Helene Høyer  
Mikkelsen

---

I 2018 har Landsbyggefonden ansøgt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om godkendelse af tilsagn på i alt ca. 70,7 mio. kr. til infrastrukturændringer. Heraf vedrører 30,4 mio. kr. en overført uudnyttet ramme fra 2017. Godkendelse er opnået.

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 mellem afdelingen og den omgivende by sikres, og afdelingen skal opfylde betingelserne for at være et særligt udsat boligområde, jf. § 61 a i Almenboligloven.

Infrastrukturændringer er fysiske arbejder, der forbedrer områdets tilknytning til omgivelserne eller arbejder, der forbedrer områdets interne funktion ved etablering, ændring eller nedlæggelse af eksempelvis torve, pladser, stier eller vejsystemer. 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-pladerne viste sig uegnede som vindspærre i dansk vejrlig, og Byg-Erfa publicerede i marts 2015 en advarsel mod anvendelse af pladerne. Byggeskadefonden dækker ikke skader i sager med aflevering af byggeriet efter d. 6. marts 2015, og har efterfølgende ført en række voldgiftssager for at afklare ansvarsfordelingen. Efter afklaringer om MgO-pladernes manglende anvendelighed i dansk byggeri (vejrlig) har Byggeskadefonden bl.a. kunnet indgå aftaler om udbedring med MT Højgård koncernen.

Omfanget af anvendelse af MgO-plader, som vil skulle oprettes under renoveringsstøtteordningens område (uden for Byggeskadefondens dækningsområde), er i det væsentligste registreret, og der er skønnet en byggeskade opretningsudgift hertil på brutto ca. 370 mio. kr. Netto opretningsudgifterne betales jf. aftaler over skema C/bygge kredit i eksisterende LBF-renoveringsstøttesager.

Ved længere forløb afsættes de skønnede netto opretningsudgifter i skema C i renoveringsstøttesagen og skema C færdigbehandles. Eventuel driftsøkonomisk støtte (typisk huslejestøtte/driftslån mv.) reguleres af Landsbyggefonden således, at huslejeforudsætningerne søges opretholdt.

### **Totaløkonomi**

Ministeriet og COWI har i 2018 fremlagt en evaluering af fondens totaløkonomimodel til brug for bygningsdele ved nybyggerier og renovering. COWI har indsamlet data, bl.a. via spørgeskemaer til boligorganisationer.

En del af konklusionen er, at der er en stor bevidsthed om totaløkonomi i boligorganisationerne, og at kravet om brug af LBF-modellen har styrket den generelle totaløkonomiske tankegang i sektoren.

Det vurderes at der er brug for at udvide modellen og/eller give metodefrihed i forhold til brug af anden model. I den forbindelse har LCCbyg været vurderet. Umiddelbart vurderes LCCbyg ikke at kunne anvendes i den almene sektor.



---

Hasseris Boligselskab  
Afd. Grønnegården

Foto: Thomas Mølvig

---

Det antages, at den obligatoriske ordning vil blive ophævet og den anvendte totaløkonomi-model vil fortsætte i brug ved renoveringsstøtteordningens sager, når materialevalget ikke er givet på forhånd. Der vil formentlig gå en årrække og en del opretning, før LCCbyg kan finde anvendelse i den almene sektor.

### **Evaluering**

Statens Byggeforskningsinstitut, SBI, har gennemført flere evalueringer af den fysiske indsats, støttet af renoveringsstøtteordningen, i almene boligafdelinger. 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. SBI er på den baggrund påbegyndt evaluering af renoveringer som gennemføres og/eller afsluttes i perioden 2017-2019.

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.

### **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.

→ [LÆS MERE OM ALMENNET I BILAGET](#)

## **Tilsagnsgivningen**

De samlede anlægsinvesteringer, fordelt på 57 Skema A-tilsagn (heraf 4 etape 2 tilsagn), udgjorde i 2018 ca. 2.565.856 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Der reguleres ikke for senere skema B og C ændringer. Tilsagn i 2018 til de 57 sager vedrører ca. 14.472 boliger.

I alle sager er der fastsat egetbidrag fra boligorganisationen. For renoveringssager i boligafdelinger støttet efter 2000-omprioriteringsloven opfyldes kravet om egetbidrag ved omprioriteringsreglerne (1/3 af låneydelserne). For sager omfattet af huslejestøtte for 2006/10-midlerne er egetbidraget på 25 % som udgangspunkt. Huslejeforhøjelserne er i 2018 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 584 sager under behandling. En række af disse sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejestøtte mv. I 2018 var der en tilgang på 63 nye sager om renoveringsstøtte – jf. Almenboliglovens § 91.

Der har været afholdt besigtigelse i 542 sager ud af den samlede sagsmængde. Ventetiden for en besigtigelse af en afdeling var ved årets slutning op til 6 - 12 måneder. Denne periode kan dog oftest anvendes til præcisering af det byggetekniske dokumentationsgrundlag. Der prioriteres til stadighed i de indkomne sager,



og besigtigelse af f.eks. nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder eller sager med alvorlige fugtproblemer søges således fremmet mest muligt. De særligt udsatte boligområder tages løbende under umiddelbar behandling af hensyn til de bystrategiske udviklingsplaner og afhjælpning af de boligsociale udfordringer.

### **Dispensation**

Der er i 2018 meddelt dispensation i 10 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 2018 i alt 6 informationsmøder for projektledere/forretningsførere m.fl. i boligorganisationer, bygherrerådgivere, ansatte i kommuner samt andre involverede. Møderne blev afholdt i Aalborg, Aarhus, Vejle og København, i slutningen af 2018 og start 2019, og havde ca. 290 deltagere. Der har fra 2013 til og med start 2018 været afholdt 21 møder med deltagelse af i alt ca. 1.000 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 sagsgang inkl. anvendelse af IT-systemet Driftstoette.lbf.dk, hvor alle ansøgninger oprettes digitalt.

I slutningen af 2019 forventes afholdt nye informationsmøder primært for nyansatte i målgruppen.

## **Variabel beboerbetalning**

For tilsagnsåret skal gennemsnittet for beboerbetalingerne samlet set udgøre 3,4 % af anskaffessummerne 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 støtte på 3,4 % af anskaffessummen. 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.

Beboerbetalinger vedrørende tilgængelighed, ombygning/sammenlægning og miljøforbedringer er således sat lavere, p.t. 1,8 % af anskaffelsessummen det første år. Sænkningen 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.

Beboerbetalinger 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.

### **Refinansiering**

Ved refinansiering af rentetilpasningslåne og eventuel konvertering af fastforrentede lån baseres beslutningen på anbefalinger fra ministeriet/en tværministeriel arbejdsgruppe. Rentetilpasningslåne refinansieres pt. til 10-årig rentetilpasning efter en overgangsperiode med 1-årig rentetilpasning.

Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med forskel mellem låntagers betaling på renoveringsstøttelån med rentetilpasning og den fastforrentede ("skygge-") ikke statsgaranterede 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 landsdispositionsfond.



---

HAB  
Afd. 18 Hjortebrovej

Foto: Rambøll

---

På grundlag af lov nr. 733 af 8. juni 2018 kan støttede lån til finansiering af byggeri og renovering af almene boliger fremover ydes af kreditinstitutter som lån med statsgaranti på 100 pct. Realkreditinstitutterne kan tilkøbe sig garantien under visse betingelser mod betaling af garantiprovision på 0,12 pct. Kreditinstitutterne skal udstede obligationerne og yde lånene fra særlige kapitalcentre, som udelukkende yder lån til almene boliger med statsgaranti på lån og obligationer.

De garantier, som kommuner og regioner stiller, stilles nu som regaranti over for staten, når lånene er baserede på realkreditobligationer med 100 pct. statsgaranti.

For at fastholde et økonomisk incitament for kreditinstitutterne til at afstå fra at yde åbenlyst risikable lån og incitament til at deltage i 5-delingsordningen indføres en aflønningsprovision. Aflønningsprovision er et beløb, som betales fra kreditinstituttet til staten, og som kreditinstituttet får tilbage, hvis staten ikke får tab på garantier på lån til almene boliger i løbet af året, og som ikke er dækket af tidligere stillede statslige, kommunale eller regionale garantier, og som vedrører det pågældende kreditinstituts lån. Hvis staten får tab på garantierne i løbet af året, vil staten dække sit tab af de kommunale regarantier og tidligere udstedte garantier og derefter ved at modregne tabet i tilbagebetalingen af aflønningsprovisionen til det pågældende kreditinstitut.

Anvendelse af lån med 100 pct. statsgaranti til finansiering af renoveringsarbejder indebærer besparelser for Landsbyggefondens udgifter til ydelsesstøtte. Denne besparelse skal tilføres staten som en differensrentebetaling.



---

AB Holmegården  
Afd. 6 Frisengårdsvej

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

Landsbyggefonden kan støtte energibesparende foranstaltninger med lang levetid og tilbagebetalingstid, som forbedrer ejendommens energistandard udover gældende krav i bygningsreglementet, og som kan fungere som demonstrationsprojekter for det øvrige byggeri. Støtte til disse foranstaltninger kan ydes inden for en investeringsramme på 350 mio. kr. i perioden 2015-2020.

→ [LÆS MERE OM RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN OG ENERGI-  
BESPARER 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 til formål at afklare, hvornår der er behov for en dampspærremembran i lofter isoleret mod ventilerede tagkonstruktioner. Et andet SBi-projekt i skimmel.dk-forskningsprogrammet udvikler ventilationssystemer til behovsstyring af temperatur og luftmængde på rumniveau.

## 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 og materialevalg.

### **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.

## **Kortlægning af almene boliger**

### **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



---

CIVICA  
Afd. 2 Uffesvej

Foto: CIVICA

---

sikres ved eksempelvis at udarbejde bevaringsstrategier for bebyggelserne. 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

Bygherren har pligt til at foretage registrering af miljøfremmede stoffer som for eksempel PAH, PCB, asbest, bly, mv., inden en renovering sættes i gang. Det er fondens erfaring at specielt uregistreret migrerende stoffer (PAH'er og PCB) kan belastte en byggesag ganske betydeligt og føre til meromkostninger, der vanskeliggør sagens gennemførelse.

Bygherrens registreringer inden skema A skal således omfatte alle de bygningsdele, der vil blive berørt af den kommende renovering. Her er det meget væsentlig at også skjulte konstruktioner som for eksempel inde i facadepartier åbnes og registreres.

Fælles for de miljøfremmede stoffer i byggematerialerne er, at de er særlig økonomisk belastende ved håndtering. Blandt andet er krav til arbejdsmiljø og deponi mv. i forbindelse med renoveringsopgaverne økonomisk omfattende. Specielt forekomsten af de migrerende stoffer kan have indflydelse på, om det er samfundsmæssigt økonomisk forsvarligt at renovere bygningerne.

### **PCB, PAH, chlorparaffiner**

Handlingsplaner for PCB i bygninger indeholder følgende tre indsatsområder: Identifikation af PCB i bygninger, håndtering af PCB-holdige byggematerialer ved nedrivning/renovering, samt bortskaffelse af affald med PCB. Særlig opmærksomhed skal rettes mod PCB skjult i lukkede konstruktioner som for eksempel rørskakte og inde i facadeelementer mv.

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



PAH optræder i en række ældre tjæreholdige produkter, eksempelvis vejasfalt, tagpap og tjæreprodukter til fugtspærrer (kældervægge og terrændæk). Endvidere findes PAH i visse ældre 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 er 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 tæt/lave boligmasse vil være stigende i de kommende år.

Den danske indsats for reduktion af radonudsættelsen hviler på mere end 30 års samarbejde mellem offentlige myndigheder med bidrag fra private aktører, og omfatter tiltag med effekt på områder, som kan forventes at bidrage til en samlet reduktion af radonudsættelsen i Danmark. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har på grundlag af et EU-direktiv udarbejdet en radonhandlingsplan, der skal styrke den langsigtede indsats mod radon. Landsbyggefonden har sammen med styrelsen, Realdania, og Grundejernens Investeringsfond (GI) indgået en partnerskabsaftale om finansiering og implementering af en lang række af handlingsplanens andre initiativer, der skal integrere viden om radon og erfaring på området på tværs af samfundets sektorer.

### **Skimmel.dk - forskningsprogrammet**

SBi er ansvarlig for hjemmesiden Skimmel.dk. Hjemmesiden er udviklet i forbindelse med en kampagne som Landsbyggefonden startede i 2008. I tilslutning til oplysningsvirksomheden er der etableret en række forskningsprojekter herunder PhD-aftaler. Grundejernens Investeringsfond og Landsbyggefonden støtter informations- og forskningsprojektet økonomisk. I tilslutning til forskningsprogrammet støtter fonden en sundhedsundersøgelse af nuværende og tidligere beboere i relation til PCB-problemerne i Brøndby Strand-planen.

På Skimmel.dk er der 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 2018 er desuden givet støtte til projekter om individuel

regulering af ventilation og beboerinddragelse ved indeklimarenovering samt videreudvikling af Skimmel.dk.

Skimmel.dk henvender sig til beboere, driftspersonale og alle andre interesserede.

**Tabel 11. Tilsagn 2018, skema-A**

	<b>Tilsagn t.kr.</b>
Opretning	1.209.512
Miljøforbedring	155.174
Ombygning lejligheder/sammenlægning	726.858
Tilgængelighed	474.312
<b>I alt</b>	<b>2.565.856</b>

**Tabel 12. Renoveringsstøttesager, øvrige afdelinger - Ansøgningsmasse**

<b>Byggeri ibrugtaget</b>	<b>Tæt-lav Byggeri</b>		<b>Etagebyggeri</b>		<b>I alt</b>	
	<b>Boliger</b>	<b>Støttede arb. t.kr.</b>	<b>Boliger</b>	<b>Støttede arb. t.kr.</b>	<b>Boliger</b>	<b>Støttede arb. t.kr.</b>
Før 1945	661	83.988	5.085	1.490.146	5.746	1.574.134
1945-1959	4.880	1.453.909	20.808	6.606.025	25.688	8.059.934
1960-1974	4.837	616.783	23.507	5.505.963	28.344	6.122.746
1975-	12.084	3.203.376	9.143	2.117.957	21.227	5.321.333
Energi						306.499
<b>I alt</b>	<b>22.462</b>	<b>5.358.056</b>	<b>58.543</b>	<b>15.720.091</b>	<b>81.005</b>	<b>21.384.646</b>





Tabel 13. 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	0	0	908	258.000	908	258.000
1945-1959	0	0	1.323	383.507	1.323	383.507
1960-1974	0	0	19.468	3.941.164	19.468	3.941.164
1975-	0	0	5.203	773.000	5.203	773.000
Energi						0
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.902</b>	<b>5.355.671</b>	<b>26.902</b>	<b>5.355.671</b>

## 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

Landsbyggefonden lancerede i 2015 en webbaseret ledighedsstatistik, som erstattede de tidligere månedligt udsendte opgørelser over ledige boliger. Den webbaserede ledighedsstatistik indeholder en lang række muligheder for at se og danne ledighedsstatistik, og giver 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.

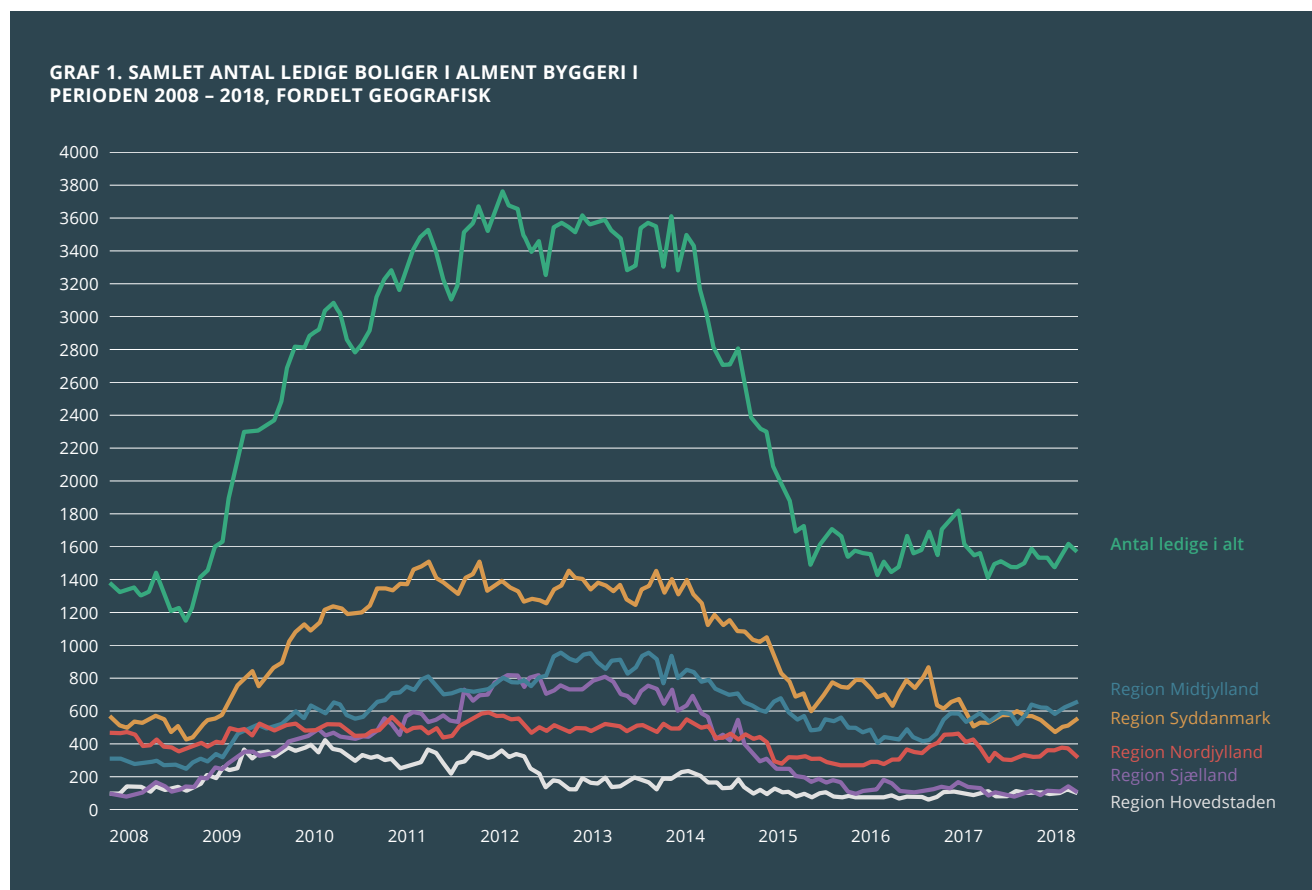
Fondens anmodning om disse oplysninger sker under henvisning til Lov om almene boliger mv. § 167, hvorefter boligorganisationen på forlangende skal give fonden alle nødvendige oplysninger om boligorganisationen og dens afdelingers økonomiske forhold. Oplysningerne er genstand for de gældende forvaltningsmæssige regler.

## Antallet af ledige boliger

Antallet af ledige boliger pr. 1. december 2018 blev opgjort til 1.548, hvilket svarer til 2,7 promille af det samlede antal almene boliger. Af de ledige boliger lå 831 i 33 regionalt vanskeligt stillede kommuner. Andelen af ledige boliger, der ligger i regionalt vanskeligt stillede kommuner, er faldet fra 65 % pr. 1. december 2017 til 54 % pr. 1. december 2018.

### Stabilt ledighedsniveau i forhold til 1. december 2017

Antallet af ledige boliger 1. december 2018 afviger med 171 i forhold til 1. december 2017, hvor der var 1.377 ledige boliger.



De største andele af ledige boliger findes i Region Midtjylland og Region Nordjylland, hvor henholdsvis 617 og 285 boliger var ledige 1. december 2018. Det svarer til en andel på henholdsvis 5,3 og 5,2 promille af det samlede antal almene boliger i regionen.

**Tabel 14. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2018**

<b>Årstal</b>	<b>2000-</b>	<b>1990 - 99</b>	<b>Før 1990</b>	<b>Alle</b>		
Boliger i alt	54.757	61.486	458.920	575.163		
Ledige boliger	94	186	1.268	1.548		
Ledighed i promille	1,7	3,0	2,8	2,7		
<b>Geografi</b>	<b>Hovedstaden</b>	<b>Sjælland</b>	<b>Syddanmark</b>	<b>Midtjylland</b>	<b>Nordjylland</b>	<b>Alle</b>
Boliger i alt	210.447	74.297	118.565	117.435	54.419	575.163
Ledige boliger	68	66	512	617	285	1.548
Ledighed i promille	0,3	0,9	4,3	5,3	5,2	2,7
<b>Boligtype</b>	<b>Familie</b>	<b>Ældre</b>	<b>Ungdoms</b>	<b>Alle</b>		
Boliger i alt	497.366	41.748	36.049	575.163		
Ledige boliger	1.241	83	224	1.548		
Ledighed i promille	2,5	2,0	6,2	2,7		
<b>Byggeriets art</b>	<b>Etage</b>	<b>Tæt/lavt</b>	<b>Blandet</b>	<b>Alle</b>		
Boliger i alt	375.849	195.666	3.648	575.163		
Ledige boliger	1.221	327	0	1.548		
Ledighed i promille	3,2	1,7	0,0	2,7		



## 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 2018 fortsat sit fokus på at udarbejde statistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg og drift på baggrund af de indberettede regnskabstal, data fra huslejerregistret samt data fra blandt andre Danmarks Statistik.

Almen Analyse har i 2018 opdateret data og videreudviklet enkelte af fondens webbaserede IT-værktøjer samt igangsat udvikling af ny selvbetjeningsplatform for beboerdata.



---

Bo-Vita  
Afd. 218-0 Strandgade

Foto: Lars Just

---

Almen Analyse bruges blandt andet til at styrke opbygningen af en referenceramme 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 2018 har beregnings- og analyseopgaverne bl.a. omfattet effektivitetssimuleringer af udvalgte driftsudgifter i den almene boligsektor, forskellige analyser i relation til ghettokriterier mv. og det boligsociale område, simulering af fondens langsigtede økonomi, samt beregning af de økonomiske konsekvenser af lovforslag vedr. omlægning til statsgaranterede lån og finansiering af initiativer mod parallelsamfund/ghettoområder mv. Kontrolopgaverne har bl.a. omfattet kontrol af Landsbyggefondens udgifter til ydelsesstøtte til reoveringslån, samt kontrol og efterberegning af hjemfaldsbeløb 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](#)



---

Boligforeningen Ringgården  
Afd. Vulkanen

Foto: Lars Just

---



### **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 regnskabs materialet 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](#)

### **Vejledning og undervisning**

Formålet med vejledningen og undervisningen er 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 IT-værktøjer til arbejdet med bl.a. benchmarking og effektivitetsmålinger.

→ [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 2018 været 2 omdannelsessager, hvoraf den ene sag 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.

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

### **199 INSTITUTIONER GODKENDT TIL OMDANNELSE**

Ved udgangen af 2018 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 204 selvejende institutioner. 199 af dem er blevet godkendt af kommunen.

Fonden har i 2018 udgivet en række analyser og statistikker, der omhandler husleje og udgifter, beboersammensætning, ghettokriterier, renovationsudgifter, nettokapitaludgifter og finansiering, vedligeholdelsesordninger, omfanget af den almene boligsektor, organisatoriske enheder, beboerklager, ledige boliger, fraflytninger, og anvisninger i den almene boligsektor.

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

### **IT-værktøjer til effektivitetsmålinger, benchmarking mv.**

Almen Analyse har i 2018 opdateret data og foretaget forbedringer i IT-værktøjer til brug for arbejdet med forvaltningsrevision, egenkontrol, benchmarking og effektivitet, samt budgetlægning og styringsdialogen i den almene boligsektor. 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.

Der er påbegyndt udvikling af et selvbetjeningsværktøj for boligorganisationer og kommuner, hvor der vil kunne hentes nøgletalstabeller om beboerne i den almene boligsektor.

IT-værktøjerne 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 IT-værktøjer samt udvikling af nye IT-værktøjer.

## 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. I 2018 er der indarbejdet kvartalsmæssige opdateringer af effektivitetsdata.

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 er et spørgeskemabaseret redskab, der kan måle trivsel, netværk og ressourcer i et boligområde – den såkaldte sociale kapital. Redskabet stilles gratis til rådighed, og kan frit benyttes af boligorganisationer og andre.



I 2018 blev der kun igangsat og afsluttet 2 nye undersøgelser via naboskabet.dk. Overordnet set har antallet af nye undersøgelser været faldende i de senere år, og i de sidste to år er det samlede antal 3 undersøgelser.



---

Fonden laver analyser af den almene boligsektor.

Foto: Lars Just

---

## ADMINISTRATION

# Administration

→ Placering af fondens midler

→ Stamdata

→ Digital tinglysning

→ Salg af almene boliger

## 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.

Aftalerne har senest været i udbud i 2015. I den forbindelse blev antallet af porteføljeplejeaftaler ændret fra tre til fire. Aftalerne udbydes igen i 2019.

Afkastet i 2018 udgør totalt set ca. 20 mio. kr. Der er foretaget nettokursnedskrivning på alle porteføljer ultimo 2018.

I perioden 1988 – 2018 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.

## 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.

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 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 pantebreve. 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.

## Salg af almene boliger

Landsbyggefondens bestyrelse vedtog i 2012 Regulativ om salg af almene familieboliger, som fastsætter reglerne om indberetning m.v. til fonden vedr. salg af almene familieboliger i medfør af lov om almene boliger m.v. § 96 j.

Ved salg af almene familieboliger skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationen som udgangspunkt være enige. I afdelinger, hvor det er et stærkt beboerønske, kan boligorganisationen og kommunalbestyrelsen dog uafhængigt af hinanden beslutte at ansøge ministeriet om salg, hvis visse betingelser er opfyldt.

Landsbyggefonden opgør som nævnt et krav i nettoprovenuet ved afståelsen af almene boliger. Fonden kan dog godkende, at nettooverskuddet ved salg af boligafdelinger eller grunde, der sker som led i en helhedsplan for et udsat boligområde



---

Østjysk Boligadministration  
Afd. 6, Bispehaven

Foto: Helene Bagger

---

– 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, oprettes en konto i Landsbyggefonden, hvor 10 % af indbetalingerne reserveres. Boligorganisationen kan ansøge Landsbyggefonden 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.

→ **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 .....	106
Almen Analyse .....	109
Administration .....	113
Organisation .....	115
Ordforklaringer .....	123



## BILAG

# Nybyggeri

→ Familieboliger

→ Ungdomsboliger

→ Ældreboliger

→ Byggeri af ældreboliger/ungdomsboliger

## Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer

### Familieboligbyggeri

Der er givet færre tilsagn til familieboliger i 2018 end i 2017. Det skyldes primært den store andel af boliger med tilskud efter bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge i 2017.

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.



---

CIVICA  
Afd. Stenfiskerkajen

Foto: CIVICA

---





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

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

Antal boliger med tilsagn før 2018 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 15. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2013-2018**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Familieboliger	997	788	1.633	<sup>4)</sup> 3.118	<sup>5)</sup> 7.746	2.556
Forsøgsbyggeri	<sup>1)</sup> 183	<sup>2)</sup> 177	<sup>3)</sup> 10	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>1.180</b>	<b>965</b>	<b>1.643</b>	<b>3.118</b>	<b>7.746</b>	<b>2.556</b>

1) § 144 på 183 familieboliger

2) § 144 på 177 familieboliger

3) § 144 på 10 familieboliger

4) Inkl. 227 familieboliger med tilskud

5) Inkl. 2.988 familieboliger med tilskud

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

	Antal lånesager				Gmns. antal fam.b. pr. sag
	Antal familiebolig.	„Rene“	Integrerede	I alt	
<b>2013</b>	1.180	39	2	41	29
<b>2014</b>	965	41	3	44	22
<b>2015</b>	1.643	60	0	60	27
<b>2016</b>	3.118	69	<sup>1)</sup> 17	86	36
<b>2017</b>	7.746	78	<sup>1)</sup> 99	177	44
<b>2018</b>	2.556	88	7	95	27

1) Inkl. lånesager med familieboliger og familieboliger med tilskud

**Tabel 17. Geografisk/type fordeling (i procent)**

	Antal fam.bol.	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etage byggeri	Tæt-lavt byggeri
<b>2013</b>	1.180	47	53	72	28
<b>2014</b>	965	29	71	45	55
<b>2015</b>	1.643	30	70	70	30
<b>2016</b>	3.118	37	63	74	26
<b>2017</b>	7.746	25	75	75	25
<b>2018</b>	2.556	16	84	58	42

**Tabel 18. Anskaffelsessum /lån**

	Antal familieboliger	Anskaffelsessum i t.kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t.kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.	Index
<b>2013</b>	1.180	2.381.129	238.113	10	2.018	100
<b>2014</b>	965	1.947.722	194.772	10	2.018	100
<b>2015</b>	1.643	3.266.942	326.694	10	1.988	99
<b>2016</b>	3.118	6.246.087	624.609	10	2.003	99
<b>2017</b>	7.746	13.343.888	1.334.389	10	1.723	85
<b>2018</b>	2.556	4.942.296	494.230	10	1.934	96

## Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer

### Ungdomsboligbyggeri

Der er givet færre tilsagn til ungdomsboliger i 2018 end i 2017.

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. m<sup>2</sup> boligareal.



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

Antal boliger med tilsagn før 2018 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

**Tabel 19. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2013-2018**

	Antal ungdomsb.	Antal lånesager			Gmns. antal ungdomsbol. pr. sag
		„Rene“	Integrerede	i alt	
<b>2013</b>	<sup>1)</sup> 1.420	14	2	16	89
<b>2014</b>	<sup>2)</sup> 1.225	13	3	16	77
<b>2015</b>	<sup>3)</sup> 877	7	1	8	110
<b>2016</b>	<sup>4)</sup> 1.474	15	9	24	61
<b>2017</b>	<sup>5)</sup> 1.763	12	20	32	55
<b>2018</b>	1.521	16	7	23	66

*1)Inkl. 6 tilsagn på 755 ungdomsboliger i Aalborg Kommune og 4 tilsagn på 351 ungdomsboliger i Aarhus Kommune + 1 forsøgsbyggeri på 12 boliger*

*2)Inkl. 2 tilsagn på 361 ungdomsboliger i Københavns Kommune*

*3)Inkl. 2 tilsagn på 297 ungdomsboliger i Odense Kommune*

*4)Inkl. 4 tilsagn på 389 ungdomsboliger i Aarhus Kommune og 10 tilsagn på 563 ungdomsboliger i Københavns Kommune*

*5)Inkl. 3 tilsagn på 269 ungdomsboliger i Aalborg Kommune, 4 tilsagn på 172 ungdomsboliger i Aarhus Kommune og 10 tilsagn på 523 ungdomsboliger i Københavns kommune*

Tabel 20. Geografisk fordeling (i procent)

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etage byggeri	Tæt-Lavt byggeri
2013	1.420	0	100	100	0
2014	1.225	29	71	95	5
2015	877	17	83	100	0
2016	1.474	46	54	100	0
2017	1.763	45	55	100	0
2018	1.521	18	82	98	2



Boligselskabet Domea  
Lunderskov-Kolding  
Afd. Teglgårdsvej

Foto: Lars Bech

**Tabel 21. Anskaffelsessum/lån**

	<b>Antal ungdomsboliger</b>	<b>Anskaffelsessum i t.kr.</b>	<b>Lån (grundkapital) fra LBF i t.kr.</b>	<b>%</b>	<b>Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.</b>	<b>Index</b>
<b>2013</b>	1.420	1.558.112	155.811	10	1.097	100
<b>2014</b>	1.225	1.365.818	136.582	10	1.115	102
<b>2015</b>	877	943.427	94.343	10	1.076	98
<b>2016</b>	1.474	1.572.835	157.284	10	1.067	97
<b>2017</b>	1.763	2.093.851	209.385	10	1.188	108
<b>2018</b>	1.521	1.615.474	161.547	10	1.062	97

## Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer

### Ældreboligbyggeri

I 2018 er der givet flere tilsagn til ældreboliger end i 2017.

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2018 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

**Tabel 22. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår  
2013-2018**

	Antal ældreboliger	Antal lånesager			Gmns. antal ældreboliger pr. sag
		„Rene“	Integrerede	I alt	
<b>2013</b>	308	11	0	11	28
<b>2014</b>	292	8	0	8	37
<b>2015</b>	531	10	1	11	48
<b>2016</b>	763	11	1	12	64
<b>2017</b>	176	7	0	7	25
<b>2018</b>	278	10	1	11	25



Boligselskabet Futura  
Fredericia  
Afd. Frederikshus

Foto: Lars Bech

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

	Antal ældreboliger	Hovedstads området	Øvrige land	Etage byggeri	Tæt-Lavt byggeri
<b>2013</b>	308	35	65	62	38
<b>2014</b>	292	52	48	83	17
<b>2015</b>	531	64	36	89	11
<b>2016</b>	763	79	21	93	7
<b>2017</b>	176	83	17	75	25
<b>2018</b>	278	66	34	40	60

**Tabel 24. Anskaffelsessum/lån**

	Antal ældreboliger	Anskaffelsessum i t.kr.	Lån (grundkapi- tal) fra LBF i t.kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.	Index
<b>2013</b>	308	539.157	53.916	10	1.751	100
<b>2014</b>	292	544.191	54.419	10	1.864	106
<b>2015</b>	531	1.008.409	100.841	10	1.899	108
<b>2016</b>	763	1.465.250	146.525	10	1.920	110
<b>2017</b>	176	364.385	36.439	10	2.070	118
<b>2018</b>	278	541.145	54.115	10	1.947	111

## Byggeri af ældreboliger/ungdomsboliger

### Selvejende almene ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og regioner

Omfanget af tilsagn til ældre- og ungdomsboliger ejet af selvejende almene ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og regioner er samlet set faldet i forhold til 2017.

**Tabel 25. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og regioner i 2013-2018**

	Selvej. Institution	Kommune	Region	I alt
2013	95	385	0	480
2014	0	206	0	206
2015	0	562	0	562
2016	58	435	0	493
2017	103	865	0	968
2018	30	318	0	348





Tabel 26. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2013-2018

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. Antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2013	95	1	95
	2014	0	0	-
	2015	0	0	-
	2016	58	2	29
	2017	103	4	26
	2018	30	1	30
Kommune	2013	<sup>1)</sup> 385	17	23
	2014	<sup>2)</sup> 206	8	26
	2015	562	17	33
	2016	<sup>3)</sup> 435	11	40
	2017	865	18	48
	2018	318	8	40
Region	2013	0	0	-
	2014	0	0	-
	2015	0	0	-
	2016	0	0	-
	2017	0	0	-
	2018	0	0	-

1) 2 byggesager på hhv. 30 og 60 ældreboliger annulleret

2) 3 byggesager på hhv. 16, 12 og 33 ældreboliger annulleret

3) 1 byggesag på 43 ældreboliger annulleret

**Tabel 27. Geografisk fordeling i 2013-2018 (i procent)**

<b>Bygherrettype</b>	<b>År</b>	<b>Antal ældreboliger</b>	<b>Hovedstadsområdet</b>	<b>Øvrige land</b>
<b>Selvejende Institution</b>	2013	95	100	0
	2014	0	0	0
	2015	0	0	0
	2016	58	48	52
	2017	103	77	23
	2018	30	0	100
<b>Kommune</b>	2013	385	8	92
	2014	206	48	52
	2015	562	40	60
	2016	435	46	54
	2017	865	29	71
	2018	318	5	95
<b>Region</b>	2013	0	0	0
	2014	0	0	0
	2015	0	0	0
	2016	0	0	0
	2017	0	0	0
	2018	0	0	0



**Tabel 28. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2013-2018**

2013	2014	2015	2016	2017	2018
<sup>1)</sup> 62	0	0	<sup>2)</sup> 153	0	0

1) 2 tilsagn på 32 ungdomsboliger (ombygning) + 30 ungdomsboliger (nybyggeri)

2) 1 tilsagn på 153 ungdomsboliger (nybyggeri)

**Tabel 29. Anskaffelsessum/lån1**

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t.kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t.kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.
<b>2013</b>	62	35.577	3.558	10	574
<b>2016</b>	153	138.903	13.890	10	908

1) Andel administreret i Landsbyggefonden

**Tabel 30. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2013-2018**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013-18
<b>Region Nordjylland</b>							
Familieboliger	36	102	170	251	712	437	1.708
Ungdomsboliger	755	294	283	132	294	40	1.798
Ældreboliger	0	0	70	100	0	20	190
<b>I alt</b>	<b>791</b>	<b>396</b>	<b>523</b>	<b>483</b>	<b>1.006</b>	<b>497</b>	<b>3.696</b>
<b>Region Midtjylland</b>							
Familieboliger	399	456	354	824	2.361	926	5.320
Ungdomsboliger	459	195	0	459	313	929	2.355
Ældreboliger	0	4	114	0	24	33	175
<b>I alt</b>	<b>858</b>	<b>655</b>	<b>468</b>	<b>1.283</b>	<b>2.698</b>	<b>1.888</b>	<b>7.850</b>
<b>Region Syddanmark</b>							
Familieboliger	154	77	543	576	1.618	625	3.593
Ungdomsboliger	206	302	297	204	327	253	1.589
Ældreboliger	96	21	0	16	6	0	139
<b>I alt</b>	<b>456</b>	<b>400</b>	<b>840</b>	<b>796</b>	<b>1.951</b>	<b>878</b>	<b>5.321</b>
<b>Region Hovedstaden</b>							
Familieboliger	554	248	485	880	1.500	421	4.088
Ungdomsboliger	0	361	153	563	788	267	2.132
Ældreboliger	109	152	323	600	146	183	1.513
<b>I alt</b>	<b>663</b>	<b>761</b>	<b>961</b>	<b>2.043</b>	<b>2.434</b>	<b>871</b>	<b>7.733</b>
<b>Region Sjælland</b>							
Familieboliger	37	82	91	587	1.555	147	2.499
Ungdomsboliger	0	73	144	116	41	32	406
Ældreboliger	103	115	24	47	0	42	331
<b>I alt</b>	<b>140</b>	<b>270</b>	<b>259</b>	<b>750</b>	<b>1.596</b>	<b>221</b>	<b>3.236</b>
<b>I alt</b>							
Familieboliger i alt	1.180	965	1.643	3.118	7.746	2.556	17.208
Ungdomsboliger i alt	1.420	1.225	877	1.474	1.763	1.521	8.280
Ældreboliger i alt	308	292	531	763	176	278	2.348
<b>Boliger totalt</b>	<b>2.908</b>	<b>2.482</b>	<b>3.051</b>	<b>5.355</b>	<b>9.685</b>	<b>4.355</b>	<b>27.836</b>

## BILAG

# Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden (udamortiserede lån)

## Mere om indbetalingsprognose

### **Indekslånene:**

Det har vist sig, at afdelinger med ibrugtagelse i 1982 og det næste tiår – finansieret med IS20 indeksslån – færdigbetales senere end oprindelig beregnet. I henhold til 2006-rapporten om de fremtidige indbetalinger, udarbejdet af ministeriet og fonden i fællesskab, skulle disse afdelinger begynde at bidrage fra primo året, mens de faktiske udamortiseringsterminer i højere grad er ultimo året.

I 2006-rapporten var der inflationsmæssige forudsætninger. Samfundets faktiske inflation i den mellemliggende periode har varieret både over og under denne sats.

### **Fritagelser:**

Undersøgelserne viser, at fritagelserne løber længere end forudsat i beregningerne af driftsstøttefritagelserne. Konsekvensen af den længere løbetid er en negativ indvirkning på indbetalingerne.

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

**Tabel 31. Faktiske indbetalinger 2000-2018 og prognose for indbetalinger 2019-2030 til (mio. kr.)**

<b>2000</b>	28	<b>2016</b>	2.414
<b>2001</b>	37	<b>2017</b>	2.641
<b>2002</b>	43	<b>2018</b>	2.752
<b>2003</b>	58	<b>2019</b>	2.862
<b>2004</b>	92	<b>2020</b>	2.956
<b>2005</b>	133	<b>2021</b>	3.051
<b>2006</b>	177	<b>2022</b>	3.095
<b>2007</b>	229	<b>2023</b>	3.123
<b>2008</b>	343	<b>2024</b>	3.142
<b>2009</b>	524	<b>2025</b>	3.248
<b>2010</b>	874	<b>2026</b>	3.323
<b>2011</b>	1.190	<b>2027</b>	3.360
<b>2012</b>	1.345	<b>2028</b>	3.378
<b>2013</b>	1.509	<b>2029</b>	3.397
<b>2014</b>	1.790	<b>2030</b>	3.417
<b>2015</b>	2.043		

Anm.: Forudsætninger 2019-30: 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 administreres af kommunerne på grundlag af bygningsejernes indberetning. Udbetaling Danmark fastlægger eventuelle nye arealtillæg/-fradrag f.eks. på grund

af gavlforhold. 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](http://www.borger.dk), ligesom der er etableret snitflader mellem huslejerregistret og Udbetaling Danmark til efterfølgende vedligeholdelse af data vedrørende modtagere af boligstøtte.



---

Postfunktionærernes  
Andels-Boligforening  
Afd. 2 Brunevang

Foto: Lars Just

---



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

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

### Aftale i Kalundborg

Ved aftale i februar 2019 mellem Kalundborg Kommune og boligorganisationer med hjemfaldsklausuler i Kalundborg, er det hensigten ca. maj 2019 at frikøbe 9 boligafdelinger i 5 boligorganisationer for ca. 12,4 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. 10.9 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

### Landsdækkende evalueringer

Som beskrevet tidligere i årsberetningen skal Landsbyggefondens sikre, at der for hver bevillingsperiode gennemføres landsdækkende evalueringer af de boligsociale indsatser, herunder huslejestøtten.

### Evaluerings af 2015-18-midlerne

Evaluerings af de boligsociale indsatser under 2015-18-midlerne gennemføres af et konsortium bestående af VIVE – Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd og SBI – Statens Byggeforskningsinstitut. Evaluerings løber fra ultimo 2017 til ultimo 2022.



---

Boligforeningen Dianalund  
Afd. 3

Foto: Landsbyggefondens

---

Indholdsmæssigt sætter evalueringen fokus på at afdække de boligsociale indsatsers effekter og resultater med særligt fokus på de tre målsætninger under 2015-18-midlerne:

- Tryghed og trivsel, særligt oplevet tryghed, sammenhængskraft og handlekraft i boligområderne.
- Brud med negativ social arv, særligt uddannelse, beskæftigelse og forebyggelse af kriminalitet hos børn og unge samt trivsel og tidlig indsats i udsatte familier.
- Strategisk styring og udvikling, særligt den entydige ledelse og målretning af indsatserne i forhold til at sikre fremdrift og effekt i udviklingen af de udsatte boligområder.

Evalueringsens overordnede tilgang er, at de boligsociale indsatser er en ud af mange indsatser i de udsatte boligområder, hvorfor evalueringen har særligt fokus på at undersøge resultater og effekter i tilknytning til organisering og koordinering, herunder samarbejdet mellem kommuner og boligorganisationer samt de nye bestyrelser, der skal sikre en entydig ledelse og understøtte den strategiske udvikling af boligområderne.

Første rapport vedrørende organisering og entydig ledelse blev offentliggjort i november 2018. Rapporten viser, at de boligsociale indsatser under 2015-18-midlerne arbejder tæt sammen med den kommunale kernerdrift, herunder skoler, daginstitutioner og sundhedspleje, og at de mål, der arbejdes med i de boligsociale indsatser, ligger tæt op ad kommunale målsætninger fx vedr. uddannelse og beskæftigelse og tidlig indsats. Herudover arbejdes med målsætninger vedr. tryghed, trivsel og sammenhængskraft.

I forhold til det nye krav om entydig ledelse, er det lykkedes at etablere lokale bestyrelser med høj ledelsesmæssig repræsentation fra både kommune og boligorganisationer – typisk direktørniveau. I bestyrelserne og blandt projektlederne er der udbredt opbakning til bestyrelserne, herunder det strategiske fokus på udviklingen af boligområder og målgrupper, herunder koblingen mellem boligsociale indsatser og andre velfærdsgreb.

Samtidig peger rapporten på, at der er behov for opmærksomhed på koblingen mellem indsatsernes strategiske niveau (bestyrelserne) og den praktiske implementering af indsatserne (herunder følgegrupperne), og at der er behov for opmærksomhed på, hvordan det politiske niveau inddrages i den nye organisering. Rapporten er en førmåling og formidler foreløbige resultater vedr. den entydige ledelse af de boligsociale indsatser. Rapporten følges op af en eftermåling i 2021.

### **Evaluering af 2011-14-midlerne**

Den landsdækkende evaluering af Landsbyggefondens 2011–2014-midler har været i gang siden 2014 og varetages af et konsortium bestående af VIVE - Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd samt Rambøll Management Consulting A/S, med Naboskaber som underleverandør. Evalueringen forløber til august 2020. Formålet er at evaluere de boligsociale indsatser, herunder huslejenedsættelser, der har modtaget støtte fra 2011–2014-midlerne. Evalueringen skal tilvejebringe viden om de boligsociale indsatsers effekter og resultater samt hvilke arbejdsmetoder, der kan anvendes til brug for at kvalificere den fremtidige boligsociale indsats på såvel beslutningstager- som praktikerniveau.

I evalueringen sættes der fokus på aktiviteter, der er målrettet:

- Kriminalitetsforebyggelse
- Skolegang og uddannelse
- Forældrekompetencer og børns trivsel
- Beskæftigelse og aktiviteter, der flytter ledige beboere tættere på arbejdsmarkedet

Derudover analyseres huslejestøtten.



---

Bomidtvest  
Afd. 81 Østergade

Foto: Bomidtvest

---

Ultimo august 2018 udkom de første to rapporter om hhv. skole/uddannelse og beskæftigelse. Rapporterne viser, at den boligsociale indsats er med til at øge børn, unge og voksne sociale og faglige kompetencer og muligheder for at komme videre i uddannelsessystemet og ind på arbejdsmarkedet, samt at indsatsen øger samarbejdet mellem de kommunale, frivillige og boligsociale aktører. Rapporten, der sætter fokus på beskæftigelse viser, at chancen for at få og fastholde et fritidsjob for unge, der har deltaget i en fritidsjobindsats eller i et lommepengeprojekt i regi af en boligsocial indsats, er tre gange større end for de unge, der ikke har. Rapporten viser også, at kvinder, der uddannes til at være netværksmødre, i højere grad end andre kvinder i boligområderne søger uddannelse.

I december 2018 udkom den tredje rapport om forældrekompetencer og børns trivsel. Rapporten sætter fokus på de 0-6-årige børn og deres familier og viser, at mange børn lever i familier, præget af økonomisk fattigdom eller misbrug, psykisk sygdom og kriminalitet. Centrale aktører på småbørnsområdet vurderer, at de boligsociale indsatser har en positiv virkning på de små børns sociale kompetencer og på forældrenes forældreevne. De boligsociale indsatser supplerer eksisterende velfærdsindsatser ved, at de arbejder bredere med forældrekompetencer ud fra et medborgerskabsperspektiv og med fokus på at styrke handlekompetencer i forhold til at kunne agere på behov for information, rådgivning, vejledning mv. De boligsociale indsatser bidrager også til et øget tværfagligt samarbejde mellem for eksempel daginstitutioner, sundhedsplejersker og socialrådgivere.

I tillæg til de tre hovedrapporter udkom der i oktober 2018 to metodekataloger, der opsamler viden om og erfaringer med to boligsociale arbejdsmetoder: 'praksisnær læring' og 'individuel brobygning'.

### **Boligsocialnet**

For at sikre faglig understøttelse af de boligsociale medarbejdere og ledere, der repræsenterer boligorganisationerne og kommunerne i samarbejdet om de boligsociale indsatser, yder Landsbyggefonden støtte til Boligsocialnet. Boligsocialnet er et samarbejde mellem KL - Kommunernes Landsforening og BL - Danmarks Almene Boliger. Samarbejdet driver boligsocialnet.dk, afholder netværksmøder målrettet de forskellige medarbejdergrupper, der er ansat i eller leder de boligsociale indsatser, samt lancerer særlige uddannelses tilbud til disse. Herudover står Boligsocialnet for planlægning og afholdelse af den boligsociale årskonference og andre konferencer målrettet praktikere og beslutningstagere på feltet.

### **Center for Boligsocial Udvikling**

Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) er en selvejende institution under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Centret er finansieret ligeligt af hhv. Landsbyggefonden og statslige satspuljemidler. I efteråret 2016 fik centret forlænget sin bevilling for perioden 2017-20. Centrets overordnede formål er at undersøge effekter og resultater af indsatser i udsatte boligområder, at indsamle erfaringer fra nationale og

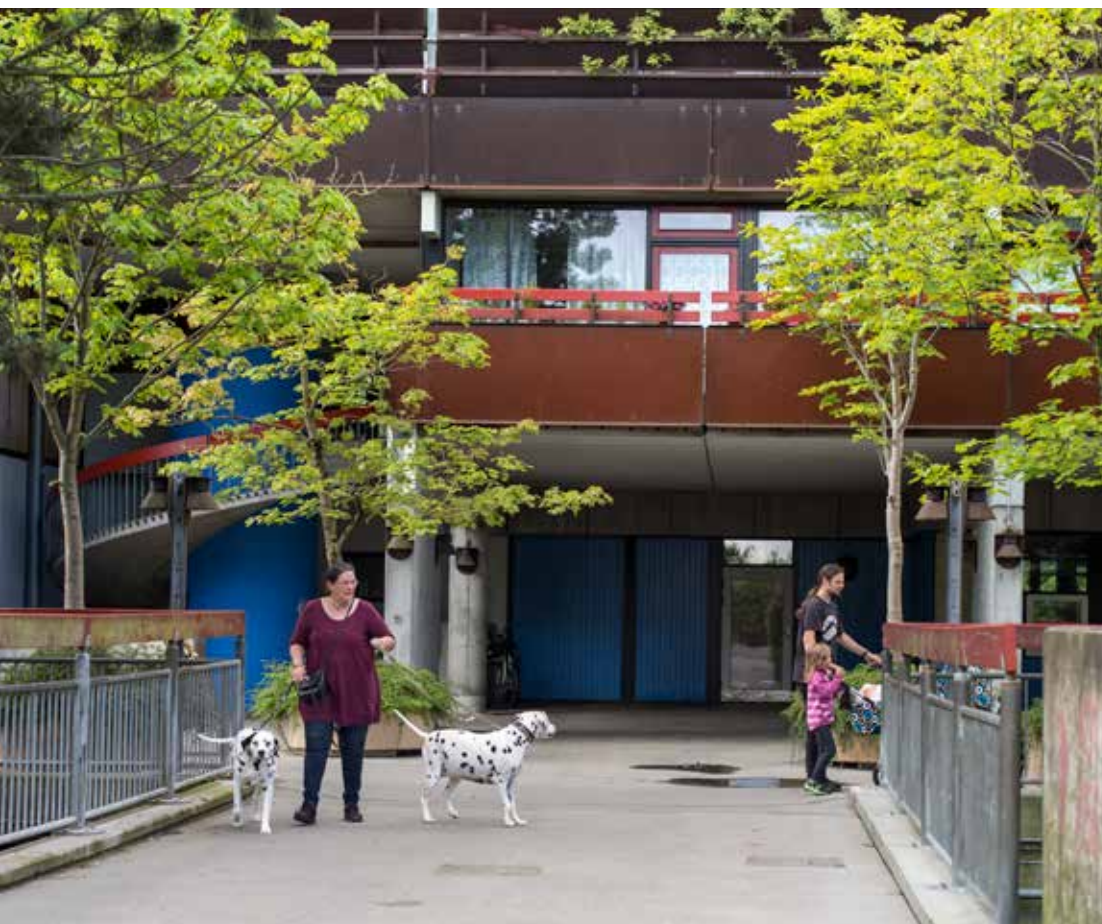
internationale boligsociale indsatser og at yde kvalificeret rådgivning og processtøtte til centrale aktører inden for det boligsociale område.

Landsbyggefonden er repræsenteret i CFBU's bestyrelse.

## 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.



---

Furesø Boligselskab  
Afd. Farum Midtpunkt

Foto: Helene Høyer Mikkelsen

---

## 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 m.v. for at åbne bebyggelserne op over for resten af byområdet.

## 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 landsdispositionsfondens.

## 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.

### **Driftssikring**

Tidligere ydet driftssikring til en bebyggelse (402 lejligheder) er i 2016 bortfaldet med tilbagevirkende kraft til 2013. Årsagen er en opnået ydelsesbesparelse ved konvertering og realkreditlån.

## BILAG

# Renoveringsstøtteordningen

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

## 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 CO<sub>2</sub>-målsætninger, stiller øgede krav til minimering af energiforbruget til blandt andet boligopvarmning. 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 tillægslånedydelser ved arbejdernes finansiering.

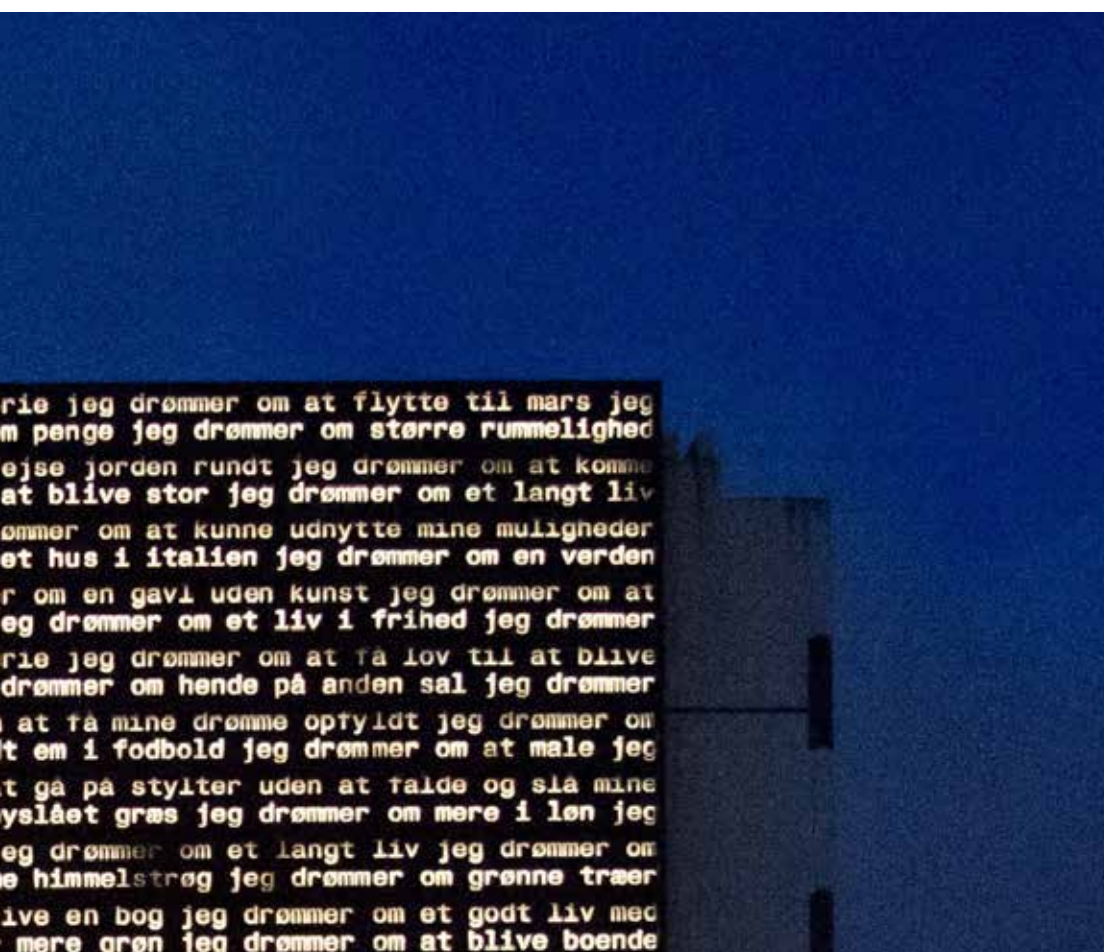
Landsbyggefonden er i 2016 påbegyndt udmøntning af en særramme på 350 mio. kr., dedikeret demonstrationsprojekter til udvidet energirenovering. Demonstrationsprojekter, der opnår tilsagn, får støtte til energibesparende tiltag,



der normalt ikke støttes. Fonden lægger afgørende vægt på at projekterne er skalerbare og opfylder branchens 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. 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 ERP-leverandører.

Boligafdelingerne gennemfører demonstrationsprojekterne som del af en helhedsplan ifm. renoveringssagen.



---

Domea København  
Afd. 3525 Gadekærvej

Foto: Jacob Ljørring

---

## 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](http://AlmenNet.dk).

## BILAG

# Almen Analyse

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

## 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

Regnskabsgennemgangen er som udgangspunkt baseret på kritiske nøgletal, særlige fokusområder, foregående års regnskabsgennemgange, aktuelle problemstillinger erfaret fra regnskabsindberetningen og erfaringsudveksling med fondens øvrige afdelinger 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 regnskabsgennemgange, nye lovmæssige tiltag som effektiviseringer, problemstillinger fra støttesager mv. Fokusområderne for 2018 afspejler denne målrettede indsats, og var følgende:

#### **Fokusområder for forebyggelse af tab for fondens garantiordning:**

- Mellemligningsforhold kontra lån til afdelinger i forbindelse med finansiering af nybyggeri og renoverings-/forbedringsarbejder, herunder konteringsmæssige problemstillinger.
- Boligorganisationernes mellemregning med ikke-almene afdelinger mv.
- 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.

Almen Analyse har i 2018 på baggrund af kritiske nøgletal, særlige fokusområder mv. foretaget regnskabs gennemgang af 547 almene boligorganisationer med tilhørende afdelinger, og af 127 selvejende institutioner og friplejeboliger. Regnskabs gennemgangene resulterede i, at Almen Analyse skrev til 313 boligorganisationer og 100 selvejende institutioner og friplejeboliger om regnskabsmæssige forhold konstateret under regnskabs gennemgangene. Der har i 2018 været en særlig indsats i forhold til de selvejende institutioners regnskaber, der i 2019 følges op af 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 gode tips og råd, herunder konteringsvejledninger, til brug i regnskabsindberetningen til fonden.

## **Garantiordningen og fællesforvaltning**

Der har i 2018 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 2018 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 IT-værktøjer.

## Statistikker, analyser og nøgletal

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 IT-værktøjer.

Almen Analyse udarbejder en lang række fast tilbagevendende statistikker, temastatistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg og drift på baggrund af de indberettede regnskabsdata, data fra Danmarks Statistik mv. I den forbindelse har Almen Analyse udviklet forskellige IT-værktøjer hvor data, nøgletal og statistikker endvidere udgives elektronisk, f.eks. regnskabsdatabasen, tvillingeværktøjet, effektivitetstal og ledige boliger.

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. Fonden udgiver desuden en årlig beboerstatistik samt månedlige opgørelser over ledige boliger. Beboerstatistikken indeholder blandt andet oplysninger om husstande i den almene boligsektor, og belyser beboersammensætning, arbejdsmarkedstilknøytning, uddannelse, indkomstforhold samt til- og fraflytning fra sektoren sammenlignet med landet som helhed.

Fonden har i 2018 udgivet følgende faste statistikker:

- Huslejestatistik 2018
- Udgiftsstatistik 2018, udgives primo 2019
- Beboerstatistik 2018
- Månedlig opgørelse af ledige boliger via IT-plattformen Ledige Boliger

Temastatistikker omhandler både udviklingstendenser og aktuelle forhold indenfor blandt andet økonomi, beboere, boliger og udlejning.

Fonden har udgivet 10 temastatistikker i 2018:

- De almene boligafdelingers renovationsudgifter 2016
- Ledige boliger i den almene boligsektor januar 2017-januar 2018
- Anvisninger i den almene boligsektor 2017
- Beboerklager i den almene boligsektor 2016 og 2017
- Fraflytninger i den almene boligsektor 2013-2017
- Organisatoriske enheder i den almene boligsektor 2008-2018
- A- og B-vedligeholdelsesordninger i den almene boligsektor 2012-2016
- Omfanget af den almene boligsektor i kommunerne 2015-2018
- De almene boligafdelingers nettokapitaludgifter og finansiering i 2017
- Ghattokriterierne for almene boligområder 2017

Herudover er data i 2018 anvendt til videreudvikling af IT-værktøjet effektivitetstal, og til opdatering af beboerindeks, boligsocialt monitoreringssystem og platform for boligsociale data, som anvendes i fondens boligsociale funktion samt til tvillingeværktøj, regnskabsdatabase og ledighedsstatistik.

Fonden har endvidere igangsat en række yderligere temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2019.



---

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

Foto: Lars Just

---



## BILAG

# Administration

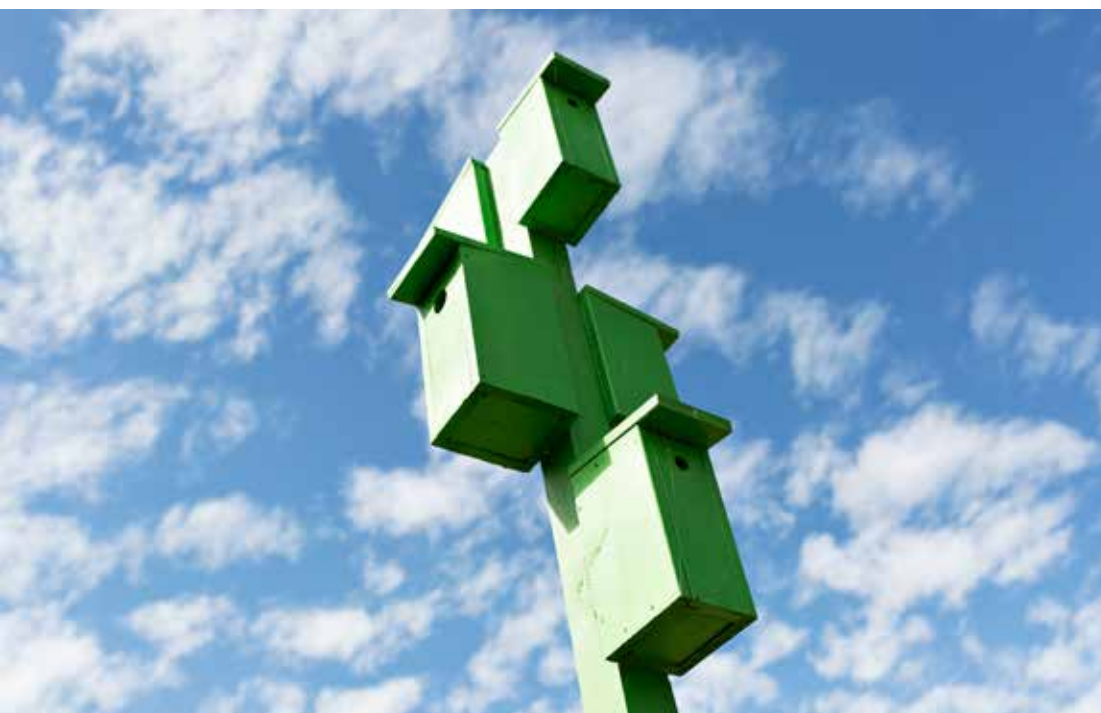
## Tidligere forsøgsordning og salg af problemramte afdelinger

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, således at sidste tilmeldingsperiode var december 2009.

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

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

Provenufonden yder rente- og afdragsfrie lån til den lejer, der køber sin bolig. Endvidere dækker fonden rimelige udgifter til blandt andet udstykning, der ikke fuldt ud kan henføres til de solgte boliger, udgifter til valuarvurderinger hvis denne ikke efterfølges af et køb, udgifter til udarbejdelse af tilstandsrapport samt halvdel af udgiften til ejerskifteforsikring, hvis fonden vurderer behov herfor. De nærmere regler er fastsat i Landsbyggefondens regulativ om provenufonden fra 2006.



---

I mere end et halvt århundrede har Landsbyggefonden formidlet støtte til boligorganisationerne for at fremme sektorens selvfinansiering

Foto: Lars Just

---

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

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

Der er pr. 31. december 2018 indbetalt ca. 47 mio. kr. til provenufonden. Beløbet er opgjort efter fradrag af 30 procent lån til køberne.

Ministeriet har i 2005-2009 meddelt 17 afdelinger, omfattende i alt 1.183 boliger, tilladelse til eventuelt salg efter forsøgs- og forlængelsesloven.

Der foreligger ved udgangen af 2018 indberetning om i alt 61 konkrete salg til lejere samt salg af 1 ledig bolig.

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. 733 af 8. juni 2018 (Finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer). Støttede lån til finansiering af byggeri og renovering af almene boliger kan fremover ydes af kreditinstitutter som lån med statsgaranti på 100 pct. Realkreditinstitutterne kan tilkøbe sig garantien under visse betingelser mod betaling af garantiprovision på 0,12 pct.

Kreditinstitutterne skal udstede obligationerne og yde lånene fra særlige kapitalcentre, som udelukkende yder lån til almene boliger med statsgaranti på lån og obligationer.

De garantier, som kommuner og regioner stiller, skal nu stilles som regaranti over for staten, når lånene er baserede på realkreditobligationer med 100 pct. statsgaranti.

For at fastholde et økonomisk incitament for kreditinstitutterne til at afstå fra at yde åbenlyst risikable lån og incitament til at deltage i femtedelsordningen indføres en aflønningsprovision. Aflønningsprovision er et beløb, som betales fra kreditinstituttet til staten, og som kreditinstituttet får tilbage, hvis staten ikke får tab på garantier på lån til almene boliger i løbet af året, og som ikke er dækket af tidligere stillede statslige, kommunale eller regionale garantier, og som vedrører det pågældende kreditinstituts lån. Hvis staten får tab på garantierne i løbet af året, vil staten dække sit tab af de kommunale regarantier og tidligere udstedte garantier og derefter ved at modregne tabet i tilbagebetalingen af aflønningsprovisionen til det pågældende kreditinstitut

Med loven indføres desuden et forbud mod bindingsklausuler.

Opgørelsen af Landsbyggefondens bidrag til den statslige ydelsesstøtte er ændret, således at Landsbyggefonden skal betale 25 pct. af den ydelsesstøtte, som staten ville have ydet, hvis der fortsat blev anvendt lån baseret på obligationer uden statsgaranti. Landsbyggefonden betaler fortsat samme ydelsesstøtte som tidligere og fondens bidrag beregnes som 25 pct. af den ydelsesstøtte, der følger af anvendelse af rente- og inflationsforudsætninger til beregning af ydelsesstøtte for lån uden statsgaranti.

Anvendelse af lån med 100 pct. statsgaranti til finansiering af renoveringsarbejder og frikøb af tilbagekøbsklausuler indebærer besparelser for Landsbyggefondens udgifter til ydelsesstøtte. Denne besparelse skal tillige staten som en differensrentebetaling.

Lov nr. 1322 af 27. november 2018 (Ghettoloven). Definitionen på et ghettoområde og en definition af udsatte boligområder ændres. Med loven forstås et udsat boligområde som fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger med sammenlagt mindst 1.000 beboere, og hvor mindst to af følgende 4 kriterier vedrørende tilknytning til arbejdsmarkedet, kriminalitet, uddannelse og indkomst er opfyldt.

Ved et ghettoområde forstås et boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af de ovennævnte 4 kriterier er opfyldt. Ghettoområder bliver således en delmængde af de udsatte boligområder.

Ghettoområder, hvor problemerne har en permanent karakter, skal nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. for at skabe forudsætning for en ændret bolig- og beboersammensætning.

For samtlige hårde ghettoområder vil der skulle udarbejdes en udviklingsplan, der skal nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. inden 2030. I de fire år indregnes også perioden før ikrafttræden af de foreslåede nye ghettokriterier.

Ministeren kan undtagelsesvis godkende en udviklingsplan i et hårdt ghettoområde, hvor nedbringelsen af almene familieboliger i området inden 2030 sker til en andel, der er højere end 40 pct., når en række betingelser er opfyldt.

Ministeren kan beslutte, at særligt belastede ghettoområder skal afvikles, hvis boligorganisationen og kommunalbestyrelsen ikke har udarbejdet en udviklingsplan.

Boligorganisationen får i forbindelse med afhændelse af boliger til private mulighed for at opsigte lejerne.

Endvidere får boligorganisationer i udsatte boligområder en forbedret mulighed for at anvende et nettoprovenuved salg til at styrke sine boligafdelinger og til at yde tilskud til moderniserings- og forbedringsarbejder i boligafdelingerne.

Boligorganisationen kan yde et grundkøbstilskud, finansieret af midler fra afhændelse af almene ejendomme i de hårde ghettoområder. Boligorganisationen kan desuden yde ommærkningsbidrag til almene familieboliger i ghettoområder, der ommærkes til ungdomsboliger.

Det er fremover obligatorisk for boligorganisationer at anvende fleksibel udlejning i udsatte boligområder og kommunerne kan ikke længere anvise boligsøgende, som modtager en række nærmere angivne overførselsindkomster, til udsatte boligområder.

Lov nr. 1561 af 18. december 2018 (Anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte). Perioden for den boligsociale indsats forlænges med årene 2019-2026 til et årligt beløb på 380 mio. kr.

Af rammen på 380 mio. kr. årligt kan op til 240 mio. kr. årligt anvendes til huslejenedsættelser i socialt udsatte boligområder. Heraf målrettes ca. 10 mio. kr. årligt til dækning af en andel af tomgangslejen i forbindelse med genhusninger fra de hårde ghettoområder.

I forhold til nedrivning fastlægges, at der af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, afsættes en årlig ramme på 60 mio. kr. i perioden 2019-2026 til nedrivning af almene familieboliger i de udsatte boligområder.

Herudover afsættes der 140 mio. kr. årligt i 2019 og 2020 til nedrivninger i ikke udsatte boligområder. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2026 overføres til 2027.

Investeringsramme til renovering forhøjes med 100 mio. kr. i 2019 og med 200 mio. kr. i 2020 så investeringsrammen for 2019 samlet er på ca. 2.400 mio. kr. og på ca. 2.500 mio. kr. i 2020.

Derudover afsættes der investeringsrammer på 830 mio. kr. årligt i 2021-2026 med henblik på at give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedringer i almene boligorganisationers byggeri i udsatte boligområder.

Rammen til infrastrukturændringer forhøjes med 35 mio. kr. i hvert af årene 2019 og 2020, så der samlet er ca. 195 mio. kr. årligt i 2019 og i 2020. Derudover afsættes der til ovennævnte infrastrukturramme 190 mio. kr. årligt i 2021-2024 og 185 mio. kr. årligt i 2025-2026.

Landsbyggefonden skal stille som betingelse for at yde støtte fra de foreslåede rammer til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, at helhedsplanen for boligområdet reducerer andelen af almene familieboliger frem til 2030 til den andel, der er fastsat i den godkendte udviklingsplan i henhold til almenboligloven. Boliger, som rives ned, eller som er blevet nedrevet i perioden siden 2010, kan tælles med ved opgørelsen. Det er en forudsætning for at tælle nedrevne boliger med, at de ikke er blevet erstattet af nye almene boliger i boligområdet. Erhvervsareal indgår i opgørelsen af antal boliger, således at 75 m<sup>2</sup> erhvervsareal opgøres som en bolig.

For investeringsrammerne til renovering for 2019 og 2020, som er afsat i medfør af boligaftalen af 2014, skal mindst 400 mio. kr. årligt anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap. Af de samlede investeringsrammer for 2015-2020 kan indtil 350 mio. kr. anvendes til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger.

Derudover skal Landsbyggefonden kunne yde støtte til almene boligafdelinger som led i en afviklingsplan.

Landsbyggefondens refusion fra 1. januar 2019 og fremover fastsættes til 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtten til nye almene boliger og friplejeboliger i de enkelte tilsagnsår. Den nuværende opgørelsesmetode videreføres uændret.

Lov nr. 1567 af 18. december 2018 (Nedsættelse af grundkapital for almene boliger og kapitalindskud for friplejeboliger, differentieret grundkapital for almene familieboliger og udlejning af kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger). Forslaget nedsætter den kommunale grundkapital til almene boliger fra 14 til 10 pct. i 2019 og 2020 og nedsætter på tilsvarende måde friplejeboligleverandørers kapitalindskud til at opføre friplejeboliger. Forslaget differentierer desuden den kommunale grundkapital i 2019 og 2020 afhængigt af boligstørrelse. Endelig betyder forslaget, at almene ældreboliger i op til 10 år kan udlejes som almene ungdomsboliger ved udlejningsvanskeligheder.

## Lov om leje af almene boliger

Lov nr. 1322 af 27. november 2018 (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.). Udsatte boligområder afgrænses på baggrund af nye kriterier og indeholder initiativer til udvikling og afvikling af de hårde ghettoområder. Forslaget indfører desuden redskaber til at ændre beboer- og boligsammensætningen i udsatte boligområder.

Anvisnings- og udlejningsreglerne bliver skærpet, og modtagere af visse overførselsindkomster må ikke flytte ind i de hårdeste ghettoområder. Endelig udvides reglerne om salg og nedrivning af ejendomme, der omfatter almene boliger.

### **Der er udstedt følgende administrative forskrifter:**

Bekendtgørelse nr. 1365 af 29. november 2018 om afgrænsning af boligområder efter § 61 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v.

Bekendtgørelse nr. 1360 af 28. november 2018 om udlejning af almene boliger m.v.



Bekendtgørelse nr. 1354 af 27. november 2018 om fysisk forandring af hårde ghettoområder.

Bekendtgørelse nr. 982 af 28. juni 2018 om Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på boligområdet.

Bekendtgørelse nr. 908 af 27. juni 2018 om betaling af differensrente vedrørende renoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti.

Bekendtgørelse nr. 900 af 2. juni 2018 om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger.

Bekendtgørelse nr. 70 af 26/01/2018 om drift af almene boliger m.v.

Landsbyggefonden har ikke udsendt nye regulativer.

## Hovedtal fra fondens regnskaber

### Resultatopgørelse, uddrag

	2018	2017	2016	2015	2014
			- 1.000 kr. -		
<b>Indtægter:</b>					
Forskelsleje m.m.	13.384	13.445	13.484	13.513	13.484
Finansiell nettoindtægt (inkl. kurstab og kursge- vinst mv.)	20.728	68.588	48.614	6.931	56.788
<b>Udgifter:</b>					
Administrations- omkostninger	51.573	48.264	48.814	49.003	42.913
Temaundersøgelse, erfaringsformidling, portaler mv.	8.058	11.077	10.073	22.514	24.613
Dækning af afdelings- midler, garantiordning mv.	-942	0	-366	101	410
<b>Årets resultat</b>	<b>-24.577</b>	<b>22.692</b>	<b>3.577</b>	<b>-51.174</b>	<b>2.336</b>





## Balance pr. 31. december, uddrag

	2018	2017	2016	2015	2014
			- 1.000 kr. -		
<b>Aktiver:</b>					
Anlægsaktiver:					
Udlån, nybyggeri	23.246.403	22.245.276	21.529.406	21.026.185	20.449.052
Udlån, driftsstøtte mv.	8.012.998	7.008.191	6.225.478	5.442.444	4.776.552
Omsætningsaktiver:					
Bankbeholdning mv.	1.225.813	1.011.598	1.192.335	724.823	1.026.084
Obligationsbeholdning	4.452.014	4.359.636	3.824.003	3.688.972	2.685.402
Statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	6.041.896	6.041.896	5.906.896	5.439.396	4.470.996
<b>Passiver:</b>					
Egenkapital:					
Disponibel reservefond	75.206	96.035	71.689	67.946	122.306
Landsdispositions-fonden	7.730	-15.130	-105.100	-146.609	-297.759

## Gældsforpligtelser – kort og langfristede:

<b>Finansiering af nybyggeri:</b>					
- Statslån	7.250.231	7.252.487	7.257.445	7.259.581	7.260.908
- Kommuelån	15.077.149	14.047.443	13.302.404	12.778.376	12.191.210
- Pligt-mæssige bidrag	908.989	909.328	909.429	927.939	927.939
Disponeret driftsstøtte	2.019.093	1.982.949	1.881.949	1.606.884	1.099.924

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. 31.12.2018 på max. 33 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 73 mia. kr. (hovedstol).

*Landsdispositionsfonden er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002-2018-tilsagn udgør ca. 13 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er ikke optaget statslån i 2018. Der er samlet for perioden 2007-2018 overført ca. 6,0 mia. kr. vedrørende afholdte driftsstøtteudgifter til finansielle anlægsaktiver, som først indgår senere. Posten forventes afviklet inden udgangen af 2040.*

## 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 anskaffelsessum godkendes af tilsagnsmyndigheden.

### **Boligafdelinger.**

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

### **Boligportal.**

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

### **Byggeskadefonden/Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse.**

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

### **Driftslån.**

Lån mod pant i ejendom til finansiering af supplerende driftsøkonomisk driftsstøtte i huslejestøtte- og kapitaltilførselssager. 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.**

Landsdispositionsfonden 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 huslejudviklingen 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 handicapegnethed.

### **Hjemfaldsafløsning.**

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

### **Huslejeregister 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 indbetales til Landsbyggefonden efter salg af almene boliger, når en række udgifter er afholdt.

### **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.

### **Porteføljeleje.**

Aftale med pengeinstitut/børsmæglerfirma om forvaltning af beholdning af obligationer mv. Porteføljelejeren 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.

### **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 landsdispositionsfonden, 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 Landsbyggefonden respektere, at den nye belåning afløser den gamle. Der tinglyses derfor i hvert enkelt tilfælde en påtegning herom til fondens pantebrev.

### **Samejeoverenskomst.**

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

### **Servicearealer.**

Arealer, der anvendes til omsorgs/ og 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.

Beboerbetalingen på de realkreditlån, som finansierer renoveringen, er ved loven fastsat til en begyndelsesydelse på mindst 3,4 % p.a. af anskaffessummen.

Beboerbetalingen indekseres årligt med 75 % af pris- eller lønudviklingen (den laveste). Forskellen mellem den markedsbestemte ydelse på realkreditlånet og beboerbetalingen 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 beboerråd giverordninger 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 bygningserstatning. Deklarationerne skulle bl.a. modvirke ejendomsspekulation.

### **Tilsagnsdato.**

Tidspunkt for meddelelse af løfte om støtte til et byggeri.



**Trækningsret.**

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

**Udbetaling Danmark.**

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

**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-, bygnings- og boligministeren skal godkende udviklingsplaner – kan i visse tilfælde dispensere.



[lbf.dk](http://lbf.dk)