

LANDSBYGGFONDENS

# Årsberetning 2020



## BERETNING 2020

# Landsbyggefondens bestyrelse

### **Valgt af Boligselskabernes Landsforening (BL – Danmarks Almene Boliger)**

Christian Høgsbro, København, formand  
Jens Elmelund, København, næstformand  
Ulla K. Holm, Skive  
Axel Larsen, Slagelse  
Jette Egebjerg, Nyborg

### **Valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark**

Anja Lagoni, København  
Niels-Kristian Hansen, Birkerød

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

Lillian Rasch Madsen, 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**

Himmerland Boligselskab  
Magisterparken - Aalborg

Foto: Lars Just



# Indhold

Virksomheden 2020 .....	5
Nybyggeri .....	13
Pligtmæssige bidrag .....	17
Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifondens .....	19
Tilskud til forbedringsarbejder .....	25
Boligportal/huslejerregister .....	29
Særlig driftsstøtte .....	34
Renoveringsstøtteordningen .....	46
Det centrale almene bygningsregister .....	64
Statistik over udlejning .....	69
Almen Analyse .....	72
Administration .....	77
Bilagssamling .....	83

---

Boligselskabet Sjælland  
Riffelhalevej - Holbæk

Foto: Lars Just

---





## VIRKSOMHEDEN

# Virksomheden 2020

→ Administration

→ Særlig driftsstøtte

→ Almen Analyse

## Administration

### Danmarkbolig.dk og dataoverførsel

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

Portalen er de senere år blevet udvidet og fornyet, og ligeledes i 2020 er der blevet gennemført en større informationskampagne.

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

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

### Alment nybyggeri og landsdispositionsfondens

Grundkapitalandelen til familieboliger i alment nybyggeri er i perioden fra 1. januar 2019 til 31. december 2020 baseret på en differentiering af grundkapitalen. Den differentierede grundkapitalmodel er forlænget til 2026.

Ungdomsboliger og ældreboliger fortsætter med et grundkapitallån på 10 %.

Landsbyggefonden refunderer en andel af statens udgifter til det almene nybyggeri. Landsdispositionsfondens bidrager i hvert tilsagnsår med et beløb, der svarer til 25 % af ydelsesstøtten til boliger med nybyggeritilsagn efter Almenboligloven og efter § 11 a i Frielejeboligloven.

Landsdispositionsfondens midler til refusionen og øvrige opgaver kommer fra indbetalinger fra udamortiserede finansieringsydelse. Herudover overføres 40 % af de pligtmæssige bidrag til landsdispositionsfondens. I overgangsperioder er mankoer finansieret ved statslån til fonden.

### Rentesikringsadministration

Landsbyggefonden har siden 2013 løbende overtaget administrationen af en række

lån med rentesikring fra Udbetaling Danmark. Dette omfatter, at Landsbyggefonden udbetaler rentesikring eller opkræver "negativ" rentesikring for lån med tolagsbelåning for staten. Der er indgået administrationsaftale mellem Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden. Udbetaling Danmark står selv for støtteberegningen, når der ikke er tale om tolagsbelåning.

## Almen Analyse

### Data, analyser og benchmarking

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

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

Almen Analyse har i 2020 blandt andet udgivet:

- huslejestatistik 2020
- beboerstatistik 2020
- udgiftsstatistik 2020
- 11 temastatistikker

Almen Analyse har endvidere igangsat en række statistikker, analyser og temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2021.

### Selvbetjeningsværktøjer til benchmarking/effektivitetsmålinger

Almen Analyse har i 2020 videreudviklet selvbetjeningsværktøjet – Beboerdata – der i lighed med fondens øvrige selvbetjeningsværktøjer, er tilgængeligt via fondens hjemmeside. Beboerdata giver almene boligorganisationer og kommuner mulighed for at hente en række standardtabeller med nøgletal om de almene beboere for så vidt angår demografiske, sociale og økonomiske forhold. I 2020 er Beboerdata bl.a. udvidet med mulighed for at hente tabelsæt på helhedsplansniveau for boligorganisationer og kommuner med boligsociale helhedsplaner. Beboerdata vil blive yderligere udvidet med tabeller om valgdeltagelse i starten af 2021.

Almen Analyse har derudover i 2020 opdateret data og foretaget forbedringer i en række selvbetjeningsværktøjer, herunder Tvillingeværktøj, Effektivitetstal, Regnskabsdatabase, Ledige Boliger m.fl., til brug for arbejdet med forvaltningsrevision, egenkontrol, benchmarking og effektivitet, samt budgetlægning og styringsdialogen



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

### **Almenedata.dk**

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

- Effektiv drift
- Beboere
- Boliger
- Udlejning
- Renovering

Almenedata.dk samler og præsenterer data, og udgør således en overskuelig vidensbank for aktørerne i den almene boligsektor. Almenedata.dk er i 2020 løbende blevet opdateret.

### **Forskeradgang til Danmarks Statistik**

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

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

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

Data indgår ligeledes i en række prognosemodeller og konsekvensberegninger af bl.a. parallelsamfundspakken og i udviklingen af nye indikatorer til belysning af det boligsociale område og beregninger af økonomiske potentiale i boligområder.

### **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 (nu Bolig- og Planstyrelsen) løbende videreudvikling af platformen, hvor fokus blandt andet er på at forenkle og lette den administrative opgave for boligorganisationerne og kommunerne.

## 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 transgsbestemt og indeholder en løbende ansøgningsregistrering. Ved Grøn Boligaftale i maj 2020 er ansøgninger tillagt en grøn screening der skal fremme gennemførelse af rentable og løbende energibesparelser. Der er hidtil prækvalificeret efter besigtigelse af afdelingen i hver ansøgning.

Med henblik på et skifte mod en grønnere almen sektor blev det besluttet at afvikle af ventelisten og hermed også at yde et væsentligt bidrag til at få gang i samfundsøkonomien og sikre øget beskæftigelse under coronakrisen. Boligaftalen indebærer endvidere ændringer i bevillingsrammer og transgskriterier mv. fra 2021.

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

### **Støtterammer mv.**

Boligaftalen 2014 og dermed ændringen af Almenboligloven afsatte i alt ca. 18 mia. kr. i årene 2015–2020. Ved boligaftalen i maj 2020 blev der afsat en yderligere ramme på 12,1 mia. kr. for 2020. Der er i 2020 i alt meddelt støttetilsagn for ca. 14,7 mia. kr. svarende til årets samlede lovbestemte ramme.

I 2021 er der afsat ca. 6,4 mia. kr. til yderligere afvikling af ventelisten og ny ramme for ca. 0,7 mia. kr. For årene 2022-26 er der efter Boligaftalen 2020 afsat godt ca. 2,2 mia. kr./år til rådighed for almene boligafdelinger mv. efter Almenboliglovens § 91. Til de udsatte boligområder er der i særlig ramme afsat ca. 0,8 mia. kr./år 2021 – 2026.





Der er gennemført undersøgelser om henholdsvis sektorens renoveringsbehov og fondens støtteadministration mv.

### Arbejdernes karakter

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

Almenboligloven muliggjorde støtte til supplerende innovative energibesparelser i projekter ud over bygningsreglementets krav inden for en samlet ramme på 350 mio. kr. (2015-2020) Rammen er anvendt og projekterne under gennemførelse. Boligaftalen 2020 indeholder etablering af en grøn garantiordning i regi af Landsbyggefonden. Målet er i første omgang 6 mia. kr. i udstøttede arbejder, hvor en boligafdeling kan få en vis garanti for energibesparelserne.

For at understøtte udvikling af bæredygtighed og digitalisering er der i boligaftalen 2020 afsat i alt 200 mio. kr. i perioden 2021-2026.

### Tomgang og tilpasning

I januar 2021 var der 2.446 tomgangsledige boliger. I januar 2018, 2019 og 2020 var der henholdsvis 1.463, 1.745 og 1.808 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 bolig efterspørgsel forsøger fonden sammen med de berørte boligorganisationer og kommuner at tilpasse

## ANTALLET AF LEDIGE BOLIGER



**1.463**

januar 2018



**1.745**

januar 2019



**1.808**

januar 2020



**2.446**

januar 2021

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.

### **Infrastruktur og nedrivning**

Der er endvidere afsat infrastrukturmidler i de udsatte boligområder med en tilskudsramme på 190 mio. kr. pr. år 2021-2024 og 185 mio. kr. pr. år 2025-2026. Der kan i perioden 2021-2026 ydes støtte til nedrivning inden for en samlet ramme på ca. 266 mio. kr. Endvidere ramme på 60 mio. kr. pr. år afsat 2021-2026 til udsatte boligområder. Ramebeløbene handler om fondens andele vedrørende kapitaltilførsel med videre i forbindelse med nedrivninger i udsatte boligområder.

### **Boligsocial indsats**

Der er i nuværende bevillingsperiode, 2019-2026, ligesom i de tidligere bevillingsperioder 2011-2014 og 2015-2018, løbende ansøgning vedrørende boligsociale midler til aktiviteter, organisering mv. og huslejestøttemidlerne. Boligorganisationerne ansøger i samarbejde med beliggenhedskommunen.



---

Brabrand Boligforening  
Gjellerupparken - Aarhus

Foto: Lars Just

---



Regulativ om den boligsociale indsats finansieret af 2019-26-midlerne er fastlagt. Beslutning om prækvalifikation tages med afsæt i regulativets § 2 samt en vurdering.

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

### **Evaluering, vidensopsamling, erfa-arbejde og læringsnetværk**

Fonden har i 2020 fortsat støttet til lærings- og udviklingsnetværket i foreningen "AlmenNet" og erfa-arbejdet i "Boligsocialnet".

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

Herudover sikrer fonden, at der løbende sker en robust evaluering af gennemførte indsatser samt formidling af viden fra evalueringerne til rammesættende og udførende aktører.

### **Tilstandsvurdering, granskning og energimærkning af de almene boligorganisationers afdelinger og opbygning af nyt alment bygningsregister**

Landsbyggefonden har oprettet et centralt alment bygningsregister (DCAB). Alle almene boligorganisationers afdelingers tilstandsvurderinger og planer for periodisk og planlagt vedligeholdelse og fornyelse skal granskes inden udgangen af 2021. Det blev i 2020 besluttet, at fonden skal forestå arbejdet med at udbyde selve opgaven med granskning og tilstandsvurdering, samt at der i forbindelse med udførelsen af denne opgave udarbejdes/fornys energimærker for alle de omfattede afdelinger.

### **Om bystrategi**

Landsbyggefondens bestyrelse vedtog i 2019 en række nye strategiske initiativer med prioritering af det bystrategiske område. Efterfølgende har Landsbyggefonden i 2020 gennem en række konkrete aktiviteter søgt at videreudvikle fonden som en central bystrategisk aktør.

Der er bl.a. påbegyndt en konferencerække "bystrategisk udsyn", review boards er under nedsættelse samt initiativer vedrørende AlmenGIS, evalueringstvækket og G15-netværk samt flere lære- og praktikpladser er iværksat.

### **Kommunikations- og informationsindsats**

Landsbyggefondens indsats på kommunikationsområdet har fortsat den ambition at skabe en kommunikation, der på et strategisk og praktisk niveau støtter op om fondens kerneopgaver.

Samtidig søger fonden at møde den enkelte brugers 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.

**Tabel 1. Landsbyggefondens 2020: Pengestrøm**

<b>Udbetalinger (mio. kr.)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Trækningsretstilskud	447	327
Ydelsesstøtte renovering	484	406
Kapitaltilførsel, huslejestøtte mv.	2.289	1.886
Refusion stat nybyggeri	850	819
Udlån nybyggeri	848	698
<b>I alt</b>	<b>4.918</b>	<b>4.136</b>

<b>Indbetalinger (mio. kr.)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Pligtmæssige bidrag	870	867
Udamortiserede ydelser mv.	2.788	2.857
Forskelsleje, renter mv.	749	578
Finansieringsindskud nybyggeri	848	698
<b>I alt</b>	<b>5.255</b>	<b>5.000</b>

*Note. Evt. manko finansieres ved statslån*



## ADMINISTRATION

# Nybyggeri

→ Lån til nybyggeri

→ Refusion af statens udgifter

Tabel 2. Støttet nybyggeri 2015-2020:

Antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2015-2020							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-2020
Familieboliger	1.603	<sup>1)</sup> 3.092	<sup>1)</sup> 7.549	2.325	2.638	3.052	20.259
Ungdomsboliger	877	1.479	1.767	1.455	1.349	925	7.852
Ældreboliger	531	763	176	277	443	381	2.571
<b>i alt</b>	<b>3.011</b>	<b>5.334</b>	<b>9.492</b>	<b>4.057</b>	<b>4.430</b>	<b>4.358</b>	<b>30.682</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 samt kommunalt ejede almene ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-2020
Ungdomsboliger	0	153	0	0	0	0	153
Ældreboliger	562	<sup>1)</sup> 517	910	244	615	356	2.848
<b>i alt</b>	<b>562</b>	<b>670</b>	<b>910</b>	<b>244</b>	<b>615</b>	<b>356</b>	<b>3.357</b>

1) Et tilsagn på 24 ældreboliger er tilføjet

Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-2020
Med offentlig støtte	188	104	120	24	48	159	643
Uden offentlig støtte	24	0	0	0	0	0	24
<b>i alt</b>	<b>212</b>	<b>104</b>	<b>120</b>	<b>24</b>	<b>48</b>	<b>159</b>	<b>667</b>

### Samlet antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-2020
Familieboliger	1.603	3.092	7.549	2.325	2.638	3.052	20.259
Ungdomsboliger	877	1.632	1.767	1.455	1.349	925	8.005
Ældreboliger	1.305	1.384	1.206	545	1.106	896	6.442
<b>I alt</b>	<b>3.785</b>	<b>6.108</b>	<b>10.522</b>	<b>4.325</b>	<b>5.093</b>	<b>4.873</b>	<b>34.706</b>

## Lån til nybyggeri

### Grundkapital

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

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

Grundkapitallånet til almene familieboliger er med virkning i perioden fra 1. januar 2019 til 31. december 2026 baseret på en differentiering af grundkapitalen.

Ungdomsboliger og ældreboliger fortsætter med et grundkapitallån på 10 %.

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

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

### Låneafvikling

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

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

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

## Refusion af statens udgifter

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



---

Frederiksberg Forenede  
Boligselskaber

Delehusene

Foto: Jørgen Jørgensen

---

Refusionen fastlægges som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten 2 år efter tilsagnsårets afslutning. Det betyder, at refusionen for nybyggeritilsagn, der er givet i 2018, er beregnet og fastsat pr. 1. oktober 2020. Fastsættelsen sker efter en beregningsmodel, som er under drøftelse for tilsagnsåret 2018 og frem.

Landsbyggefonden begynder for hvert tilsagnsår betalingen af refusion og bidrag på det tidspunkt, hvor nutidsværdien af den resterende beregnede ydelsesstøtte svarer til fondens samlede refusion eller bidrag. Refusionen dækkes af landsdispositionsfondens.

**Tabel 3. Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002-2020**

<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	674 mio. kr.
2018	232 mio. kr.*
2019	300 mio. kr.*
2020	325 mio. kr.*

\* Ikke endeligt beregnet

→ [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 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	i alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	407
G-indskud	793	801	794	788	802	799	4.777
<b>i alt</b>	<b>861</b>	<b>869</b>	<b>862</b>	<b>856</b>	<b>870</b>	<b>867</b>	<b>5.184</b>

## Vurderingsbidrag

### A-indskud

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

## Arealbidrag

### G-indskud

I henhold til § 80 i lov om almene boliger er arealbidrag - altså G-indskud - opkrævet med 65,90 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 29,50 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-indskud fra 2016 til 2018 og igen fra 2019 til 2020.

G-indskud har herefter i alt andraget ca. 799 mio. kr.

## Pligtmæssige bidrag i alt

### 2020

De samlede pligtmæssige bidrag i 2020 har andraget ca. 867 mio. kr., hvoraf ca. 520 mio. kr. (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 347 mio. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfonden (særlig driftsstøtte).

### 2021

For 2021 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 873 mio. kr., hvoraf ca. 524 mio. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 349 mio. kr. (40 %) overføres til landsdispositionsfonden (særlig driftsstøtte).



## ADMINISTRATION

# Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden

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

## Alle afdelinger er indberetningspligtige

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

De nærmere regler er beskrevet i Landsbyggefondens 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 til den oprindelige finansiering er tilbagebetalt (udamortiseret), er der grundlag for indbetalinger til landsdispositionsfondens.

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

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

Byggerier med tilsagn efter 31. december 1998 er finansieret efter andre regler. For disse byggerier skal indbetales 1/3 af de likvide midler til landsdispositionsfondens og 1/3 til nybyggerifonden, mens den sidste 1/3 forbliver i boligorganisationens dispositionsfond/den særlige henlæggelseskonto.

Til landsdispositionsfondens indbetales i øvrigt de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på støttede reoveringslån, jævnfør Almenboliglovens § 91. De likvide midler fremkommer som forskellen mellem beboerbetalingsfastsat i tilsagnet og den faktiske ydelse på det optagne lån, altså negativ ydelsesstøtte.

### **Indbetalingsgrundlaget til nybyggerifonden**

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

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



---

FællesB Afd. 14 Bredgade,  
Valdemarsvej/Thyrasvej -  
Herning

Foto: Lars Just

---



---

BoligSilkeborg  
Resedavej & Lupinvej

Foto: Tor Birk Trads

---

Realkreditinstitutterne beregner og indberetter negativ ydelsesstøtte til BOSSINF, mens Landsbyggefonden står for selve opkrævningen. Nybyggerifonden er i 2020 tilført ca. 245 mio. kr. Tilgangen afhænger af låntypen og renten, og det er derfor vanskeligt at skønne, hvor stor tilgangen vil være i fremtiden.

## Indberetning

### Selvangivelse

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

## Indbetaling

### Opkrævninger

Landsbyggefonden opkræver hvert kvartal indbetalingerne til landsdispositionsfonden med udgangspunkt i boligorganisationernes indberettede data.

Beløbet beregnes ud fra den bortfaldne låneydelse, udløbstidspunkt samt fradrag af eventuel 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 har disse byggerier også mulighed for at blive omfattet af Landsbyggefondens støtteordninger.

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

### **Rentesikringsbærende lån**

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

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

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

### **Indbetalingsprognose**

Landsbyggefondens forventede indtægter fra udamortiserede lån stammer fra 2006-rapporten. Der har været en vis afvigelse mellem skøn og faktiske indbetalinger. Udviklingen i indbetalingerne og de faktiske afvigelser følges derfor i de kommende år.

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

## **Normalfinansieringsberegning**

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

Denne bestemmelse har Landsbyggefonden blandt andet anvendt for en række A-lån, som er en del af den oprindelige finansiering for byggerier opført med støttetilsagn i perioden 1968–1975. Ydelserne på A-lån er tidligere fastsat ud fra, at afviklingen af

lånene skulle være afsluttet senest 45 år fra udbetalingstidspunktet. For A-lån med en kort løbetid, er den udamortiserede ydelse fastsat på baggrund af løbetiden på sammenlignelige lån.

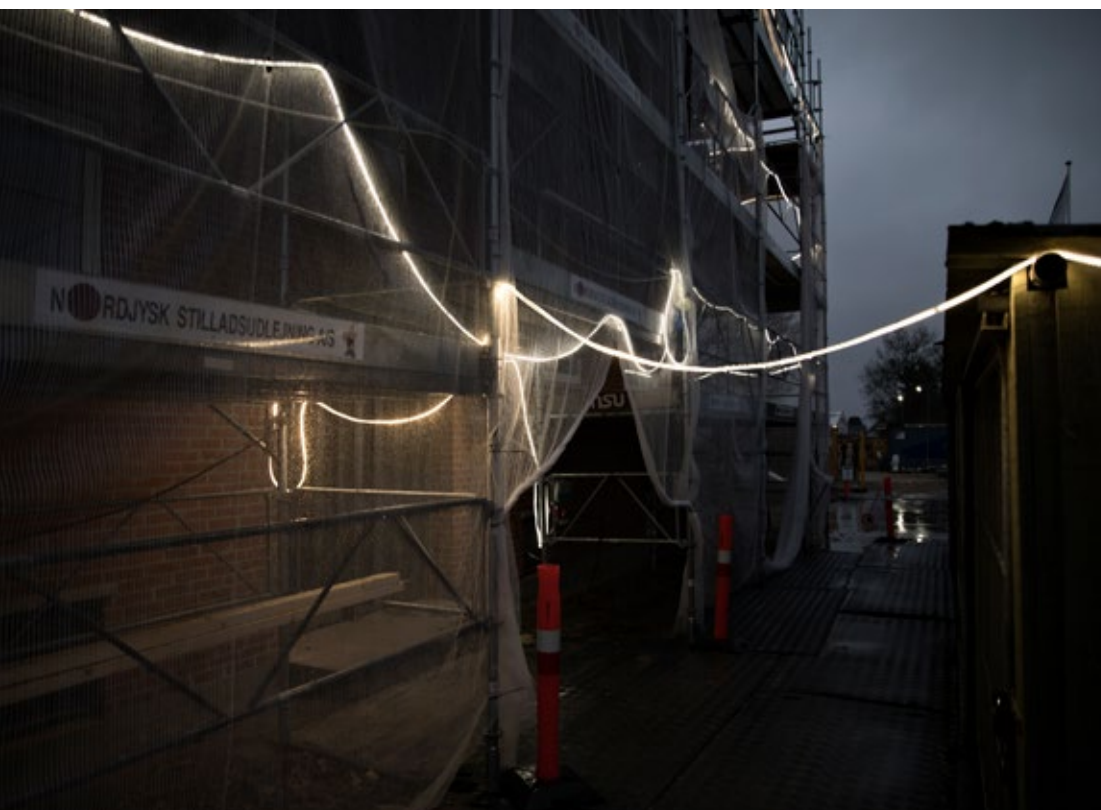
Bestemmelsen kan derudover have betydning for byggerier, der er opført uden offentlig støtte.

## Fritagelser

Landsbyggefonden kan videreføre en fritagelse for hele indbetalingen til dispositionsfonden, hvis kommunalbestyrelsen har meddelt denne fritagelse før 20. oktober 1998.

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, mens fritagelser meddelt fra 2008 svarer til en tredjedel. Beliggenhedskommunen kan uden Landsbyggefondens medvirken fritage for indbetaling, når det drejer sig om selvstændige institutionsafdelinger.



---

Frederikshavns Boligforening

Foto: Lars Just

---



---

Postfunktionærernes Andels-  
Boligforening  
Postparken - København

Foto: Thomas Brolyng Steen

---

## Afståelse

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

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

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

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

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





# Tilskud til forbedringsarbejder

→ [Anvendelse af trækningensretten](#)

→ [Sådan virker trækningensretten](#)

## Anvendelse af trækningensretten

### **Boligforbedring og beskæftigelse**

Trækningensretten har en betydelig effekt på boligforbedring og beskæftigelse. For hver krone der ydes i tilskud via trækningensretten, blev der i 2020 udført arbejder for ca. fire kroner.

I 2020 er der givet tilsagn til tilskud på 297 mio. kr. via trækningensretten. Det har udløst arbejder for 1.118 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 450 mio. kr. i 2020. Der forventes tilgang af flere energiprojekter efter Grøn boligaftale 2020, bl.a. i forbindelse med den grønne garanti.

## Sådan virker trækningensretten

### **Trækningensret en andel af pligtmæssige bidrag**

For de boligorganisationer, der indbetaler pligtmæssige bidrag, overføres 60 % af indbetalingen til særlige konti i Landsbyggefonden, hvor pengene reserveres til trækningensret til den enkelte boligorganisation. Boligorganisationen kan søge om udbetaling af tilskud fra deres konto til dækning af udgifter til større forbedrings- og opretningsarbejder i en eller flere afdelinger.

I 2020 er der overført 520 mio. kr. fra pligtmæssige bidrag til 390 konti.

### **Udbetaling af tilskud**

Landsbyggefonden kan give tilsagn om tilskud, hvis en boligorganisation ansøger om tilskud efter de gældende regler. Fonden udbetaler tilskuddet på baggrund af et revisorattesteret regnskab, når arbejdet er fuldført. Tilskuddet kan i hvert enkelt tilfælde højst udgøre 2/3 af boligorganisationens udgifter.

Landsbyggefonden kan kun give tilskud til egentlige forbedringer, der hæver bygningens og boligens standard og tilføjer ejendommen og/eller dens omgivelser – og dermed boligerne – en øget brugsværdi for beboerne. Landsbyggefonden kan dog give tilskud til større og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder. Derimod kan der ikke gives tilskud til finansiering af udgifter til vedligeholdelse eller til hovedstandsættelse og fornyelse af tekniske installationer, såfremt ansøgningen indeholder vedligeholdelsesarbejder, foretager Landsbyggefonden et skønnet fradrag ved sagsbehandling af ansøgningen.

Ved udgangen af 2020 er der meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, på i alt 1.840 mio. kr.

### **Det står der på kontoen**

Ved udgangen af 2020 står der 2.071 mio. kr. på de 390 trækningsskonti, som der ikke er disponeret over.

Boligorganisationerne bruger trækningssmulighederne forskelligt. Nogle bruger muligheden for at disponere over deres midler op til 5 år frem, mens andre sparer op, inden de iværksætter forbedrings- og opretningsarbejder.

Et antal boligorganisationer har oplyst over for fonden, at de har udarbejdet langtidsplanlægning med hensyn til anvendelse af trækningssretten.



---

Himmerlands Boligforening  
51 Blåkildevej - Aalborg

Foto: Jens Linde

---

### **Forrentning**

Trækningsretskontiene er forrentet med en rente, der svarer til Nationalbankens diskonto. Landsbyggefondens bestyrelse vurderer derudover én gang årligt, om fondens driftsresultat tillader en eventuel supplerende rentetilskrivning. I 2020 har diskontoen været 0 og fondens driftsresultat tillader ikke supplerende rentetilskrivning.

### **Ansøgning**

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2020 meddelt tilsagn til et antal projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afvigelserne fra reglerne i fondens regulativ er vedtaget mod nedsættelse af tilskud og krav om egetbidrag fra boligorganisationen. Af administrative hensyn henstiller fonden til, at boligorganisationer først indsender ansøgninger, når projekterne er konkret udformet.

### **Forhøjelse af oprindeligt tilskud**

Boligorganisationerne kan ansøge om en forhøjelse af oprindelige tilskud, hvis de forventede driftsbesparelser ikke bliver opnået. De nærmere regler for dette er beskrevet i Landsbyggefondens regulativ om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

### **Digitalisering af ansøgningsprocessen**

Ansøgning om trækningsret har siden 2018 været digital via selvbetjeningsløsningen på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk). Her er det muligt at udfylde ansøgningsskemaet og indsende det digitalt efter signering med NemID. Løsningen er integreret med Landsbyggefondens interne sagssystemer.

Landsbyggefonden forventer at udvide selvbetjeningsløsningen de kommende år, så boligorganisationerne kan se saldoen på trækningsretskontoen, igangværende sager, tidligere tilsagn og berigtigelser, og at det derudover vil være muligt at indsende dokumentation for afholdte udgifter.

**Tabel 5. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2015-2020, mio. kr.**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tilsvar (bogført saldo), primo	3.096	3.271	3.456	3.560	3.643	3.718
Trækingsret overført	516	522	517	514	522	520
Tilskrevne renter	30	0	33	0	0	0
SUM	3.642	3.793	4.006	4.074	4.165	4.238
Udbetalt tilskud	÷371	÷337	÷446	÷431	÷447	÷327
Tilsvar (bogført saldo), ultimo	3.271	3.456	3.560	3.643	3.718	3.911
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷1.504	÷1.821	÷1.724	÷1.828	÷1.844	÷1.840
Ikke disponeret saldo	1.767	1.635	1.836	1.815	1.874	2.071

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

**Tabel 6. Udviklingen i trækingsrettens anvendelse i årene 2015-2020**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	i alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt i mio. kr.	1.711	2.213	1.287	1.805	1.977	1.118	10.111
Tilskud i mio. kr.	486	580	429	472	545	297	2.809
Tilskud i % af anskaffelsessum	28	26	33	26	28	27	28

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



## ADMINISTRATION

# Boligportal/huslejeregister

→ [DanmarkBolig.dk](#)

→ [Søgemuligheder på DanmarkBolig.dk](#)

→ [Samarbejdet med private boligportaler](#)

Efter reglerne i Almenboligloven har Landsbyggefonden etableret en boligportal, jf. regulativ herom. Boligportalen er oprettet i et samarbejde med Transport- og Boligministeriet (nu Indenrigs- og Boligministeriet), 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
- Statistik over ledige boliger
- Opslag når der søges om boligstøtte på borger.dk
- Ajourføring af f.eks. husleje og andre oplysninger om boligen, når der er bevilget boligstøtte til en lejer
- Videregivelse af data til Danmarks Statistik, forskerservice
- Andre statistiske formål

## DanmarkBolig.dk

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

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

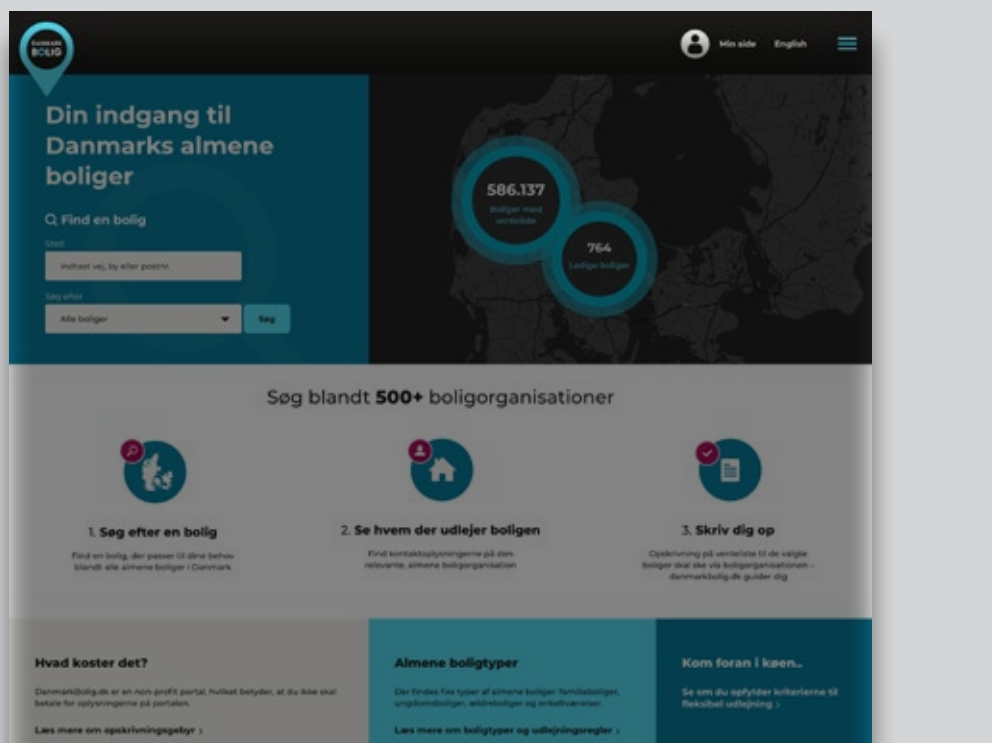
Søgeportalen DanmarkBolig.dk er henvendt til boligorganisationer, men i endnu højere grad til boligsøgende. Mens førstnævnte får en platform for eksponering af både ledige og udlejede boliger, får de boligsøgende en enkel vej til et landsdækkende overblik over lejeboliger i den almene sektor – og mulighed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

Portalen viser almene boliger i Danmark, hvoraf nogle aktuelt er ledige og kan søges gennem boligorganisationen. Kommunalt ejede almene ældreboliger og selvejende ældreboligorganisationer er pt. ikke indberetningspligtige til boligportalen. En række kommuner og selvejende institutioner har frivilligt valgt at indberette til boligportalen og får dermed mulighed for visning på danmarkbolig.dk.

Der lægges vægt på, at de viste boliger er opskrivningsparate eller ledige, herunder at huslejebeløbet er realistisk. Derfor lægges et særligt filter på søgeportalen, som frasorterer boliger med meget lav husleje, og boliger som i en periode ikke er klar til opskrivning f.eks. i større renoveringsprojekter. Portalen har som sådan ingen varer på hylderne – det har den enkelte boligorganisation – men søgeportalen kan skabe interesse 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



The screenshot shows the homepage of DanmarkBolig.dk. At the top left, there is a search bar with the text "Din indgang til Danmarks almene boliger" and "Find en bolig". Below the search bar, there are input fields for "Hvad skal jeg, by eller postnr." and a dropdown menu for "Alle boliger". To the right, there are two circular statistics: "586.137 Boliger med adresse" and "764 Ledige boliger". Below the search bar, there is a section titled "Søg blandt 500+ boligorganisationer" with three numbered steps: 1. Søg efter en bolig, 2. Se hvem der udlejer boligen, and 3. Skriv dig op. At the bottom, there are three columns: "Hvad koster det?", "Almene boligtyper", and "Kom foran i køen...".

Danmarkbolig giver overblik over landets almene boliger og guider til de relevante opskrivningslister.



Stenløse-Ølstykke  
Boligforening  
Stengården

Foto: Lars Just

fleksible udlejningsaftaler, hvor det i høj grad er søgers situation, der er udgangspunktet for dennes placering på ventelisten. Det er ligeledes hensigten, at den boligsøgende ledes hen til opskrivningsprocessen hos boligorganisationen.

Der er nu gennemført et analysearbejde omkring forbedring af overleveringen af den boligsøgende. På baggrund af konklusionerne fra analysen er der implementeret en mulighed for at indberette data, som kan føre den boligsøgende direkte videre til den relevante afdeling på boligorganisationens hjemmeside.

## 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.

Andre typer af portaler har også vist interesse for søgeportalens oplysninger, og der arbejdes videre med disse henvendelser i 2021. Der er generel åbenhed omkring data og samarbejder med henblik på størst mulig eksponering af de almene boliger.

### **Fortsat informationsindsats vedrørende søgeportalen DanmarkBolig.dk**

Der gennemføres fortsat en generel informationsstrategi, der omfatter alle medvirkende boligorganisationer, herunder en særlig satsning på Facebook. Kampagnerne 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.

I 2020 er gennemført EU udbud af rammeaftale om initiativer der fremmer branding af og trafik til DanmarkBolig.dk. Der er indgået aftale med ny leverandør for en 4-årig periode.

Informationsindsatsen fortsætter via Facebook og Instagram i 2021. Der arbejdes lige nu med planlægning af nye kampagne-greb f.eks. podcast, film og en generel branding indsats.

### **Boligportalen/huslejeregistret stiller krav til indberetningerne fra boligorganisationerne**

Oplysningerne på søgeportalen Danmarkbolig.dk indberettes af boligorganisationerne. For at skabe værdi for de boligsøgende, er det afgørende, at kvaliteten af indberetningerne er høj. 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.

En vigtig pointe er bl.a. at de boligsøgende skal overleveres så præcist som muligt på boligorganisationens hjemmeside. En stor del af boligorganisationerne har indberettet så specifikke links, at de boligsøgende nu oplever større sammenhæng og genkendelighed, når de overleveres fra danmarkbolig.dk til organisationens egen hjemmeside. Det er en målsætning at alle boliger har målrettet overlevering via links.

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

En anden vigtig pointe er billedmaterialet på portalen. I princippet indberetter boligorganisationerne selv billeder af områderne. Landsbyggefonden viser alternativt billeder leveret af en ekstern leverandør. Billederne samles i de tilhørende lejlighedstyper, således at der kan vises en variation af lejemål, som ligner hinanden på parametre som husleje, størrelse og beliggenhed. Billedkvaliteten er afgørende for portalens brugere og der arbejdes forsat med at øge boligorganisationernes indberetning af billeder.

### **Status for IT-integrationen af indberetning**

Processerne vedrørende udviklingen af Udbetaling Danmark-projektet er nu fuldført. Beboerne oplever, at boligstøtteansøgningsskemaet BS340 nu er digitaliseret og tilgængeligt via [www.borger.dk](http://www.borger.dk), hvor oplysninger fra boligportalen/huslejeregistret trækkes ind. Huslejeændringer, fraflytninger m.v. overføres også til Udbetaling Danmarks boligstøtteløsning.





I 2020 er en ny version V4 implementeret. V4 indeholder blandt andet mulighed for at indberette genhusningsadresser, midlertidige reguleringer af nettohusleje og en udvidet validering af data inden disse gemmes i boligportalens database huslejeregistret. Det har været et udtalt ønske at flytte kontroller og valideringer tættere på boligorganisationernes brugere og dermed sikre en yderligere kontrol inden data gemmes i huslejeregistret.

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

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

Det påbegyndte arbejde med kortlægning af tilgængelighed og muligheder for at udvide og forbedre visning af handicapoplysninger på boligportalen er fortsat i proces. Et vigtigt fokusområde i denne forbindelse er fortsat "Demensvenlige Boliger"/"Boliger egnet for flere" således, at det efter udvikling og indberetning vil være muligt for brugere af søgeportalen, at målrette søgningen mod denne type boliger.

Landsbyggefonden og Build/SBi har tidligere samarbejdet om 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. Blandt andet som følge af et stigende antal udviklingsopgaver for boligorganisationerne IT-leverandører har Landsbyggefonden måtte udskyde udvikling og implementering af dette projekt.

## SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

# Særlig driftsstøtte

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

## Om særlig driftsstøtte

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

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

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

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

## Reglerne for kapitaltilførsel

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

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

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

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

FIGUR 1. FORDELINGSMODEL VED KAPITALTILFØRSEL



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

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

## 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 2020 629 afdelinger med 109.665 lejligheder - inkl. sager med tilbageholdte beløb.

### Sagsbehandling ved nedrivning og omdannelse

I regi af den særlige driftsstøtte, herunder kapitaltilførselsordningen, har fonden en årlig ramme på ca. 44 mio. kr. i perioden 2021-2026, til rådighed til finansiering af nedrivning i almene boliger samt en årlig ramme på ca. 60 mio. kr. i perioden 2019-2026, til nedrivning af almene boliger i et udsat boligområde.

**Tabel 7. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2015-2020 i mio. kr.**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	i alt
Indbetalte bidrag	344	348	345	362	385	407	2.191
Rentetilskrivning	0	0	0	0	0	0	0
Andel af overskud m.m.	0	0	0	0	0	0	0
Udamortiserede lån m.m.	2.043	2.414	2.641	2.752	2.788	2.857	15.495
<b>Samlet tilgang</b>	<b>2.387</b>	<b>2.762</b>	<b>2.986</b>	<b>3.114</b>	<b>3.173</b>	<b>3.264</b>	<b>17.686</b>
Kapitaltilførsel mv., netto	1.201	1.097	975	1.118	1.792	1.333	7.516
Beboerrådgivere, tilskud	0	0	0	0	0	0	0
Ydelsesstøtte renovering	419	492	515	458	484	406	2.774
Ydelsesstøtte nybyggeri mv.	968	940	910	880	850	819	5.367
Huslejesikring/-bidrag mv., netto	618	660	631	635	668	690	3.902
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	-968	-468	-135	0	-300	-292	-2.163
<b>Samlet afgang</b>	<b>2.238</b>	<b>2.721</b>	<b>2.896</b>	<b>3.091</b>	<b>3.494</b>	<b>2.956</b>	<b>17.396</b>
Periodens primobeholdning (1.1.2015)							-295 mio. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.							17.686 mio. kr.
							<b>17.391 mio. kr.</b>
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/ -bidrag mv.							-19.559 mio. kr.
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter							-2.163 mio. kr.
Saldo ultimo (31.12.2020)							<b>-5 mio. kr.</b>

Anm. Efter bestemmelse i almenboligloven forventes det med de aktuelle forudsætninger, at der optages statslån til finansiering af afholdte driftsstøtteudgifter periodisk frem til og med 2029. Statslånet tilbagebetales af beregnede nettoindtægter inden udgangen af 2040.



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

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

### **Tilskud fra boligorganisationers dispositionsfonde/Supplerende driftslån.**

Med henblik på i udgangspunktet at sikre rimelige huslejer efter helhedsplanforanstaltninger samt erlægelse af de forudsatte egne bidrag fra boligorganisationerne især jf. 2008-lovgivningen er den løbende driftsøkonomiske støtte udover de særlige huslejestøttetilskud (boligsocial indsats) pålagt til betaling over de pågældende lokale dispositionsfonde. Hvis den disponible saldo i en boligorganisations 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.

### **Boligaftale 2020**

Parterne i boligaftalen 2020 er enige om at gennemføre en opdatering af støttesystemet og sikre mere gennemsigtighed og bedre incitament. Arbejdet gennemføres i 2021. Sager i forbindelse med afvikling af ventelistesager/renoveringsstøtten gennemføres efter de hidtidige regler.

Fonden har gennemført et projekt med Copenhagen Economics om forslag til nyordning af den særlige driftsstøtte.

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

## **Følg sagsbehandlingen**

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

IT-plattformen bruges til at styre den skriftlige kommunikation imellem ansøger, Landsbyggefonden og øvrige parter, og gør det enkelt for brugerne at følge sagsforløb og fremdrift. Plattformen gør det også muligt at få overblik over status og nøgletal i sager i den enkelte organisation eller kommune. Samtidig gør platformen det muligt at

genbruge data fra fondens øvrige indberetningssystemer, hvilket letter processen for ansøgerne og højner kvaliteten af de anvendte data. Der er i 2019 af Deloitte konsulenter gennemført et review af driftsstøtteplatformen. Forbedringsforslag bl.a. fra fokusbrugergrupper søges medtaget i næste EU-udbud vedrørende videreudvikling af platformen.

→ **LÆS MERE OM IT-PLATFORMEN, ÆLDRE SAGER, REGULERINGSKONTI OG DRIFTSSIKRING I BILAGET**

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

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

### **Betingelser for støtte og ansøgningsproces**

Landsbyggefonden kan inden for rammen af regulativet af 11. december 2019, § 2, yde støtte i form af tilsagn om tilskud til en boligsocial indsats samt til lokal koordinering og evaluering i udsatte almene afdelinger/boligområder, der er omfattet af § 91a samt afdelinger i tilknytning hertil. Der skal ske en prioritering af områder, der er omfattet af § 61a. Støtte kan yderligere gives i form af tilsagn om støtte til nedsættelse af huslejen i afdelingerne.

Regulativet ledsages af en vejledning, der giver anvisninger vedr. ansøgningsprocedurer og rammesætning af indsatserne (<https://lbf.dk/stoette/boligsocial-indsats-aktiviteter/regulativ-og-vejledning-for-2019-26-midlerne/>). Boligorganisationerne kan løbende indsende en prækvalifikationsansøgning, herunder et ansøgningsskema med en række stamdata, til Landsbyggefonden. Fonden vurderer prækvalifikationsansøgninger med afsæt i regulativets § 2 samt foretager en uddybende vurdering af områdets beboersammensætning og udsathed på baggrund af socioøkonomiske nøgletal fra Danmarks Statistik. I vurderingen sker der også en faglig vurdering af det indsendte materiale, og det vægtes, at der kan sikres en robust organisering med volumen og entydig ledelse, herunder etablering af en handlekraftig bestyrelse på tværs af kommune og boligorganisationer.

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

ansøgninger om huslejestøtte. Huslejestøtte til "de hårde ghettoer" fylder nu meget på grund af de betydelige bygningsændringer mv. i disse boligområder.

### **Indsatser målrettet beskæftigelse, uddannelse, kriminalitetsforebyggelse og integration**

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

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

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

Til hvert mål er knyttet faste indikatorer, som den boligsociale bestyrelse har ansvar for at følge.

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

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

### **Opfølgning og monitorering**

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

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

### **Fokus på samspil mellem sociale og fysiske indsatser**

Der er fortsat stor opmærksomhed på at sikre rammer, der understøtter koordinering



---

AKB Albertslund  
Hedemarken

Foto: Lars Just

---

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

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

### **Evaluering**

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





---

AAB Vejle  
Finlandsparken

Foto: Niels Hougaard

---

→ **LÆS MERE OM VIDENSPRODUKTION OG KOMPETENCEUDVIKLING I BILAGET**

**Status for boligsocial indsats 2015-2018-midlerne**

Landsbyggefonden afsluttede ved udgangen af 2019 tildeling af midler til boligsocial indsats (aktiviteter) fra 2015-18-midlerne (med et års overførselsret). Der blev samlet set givet tilsagn til 68 sager. I 2020 udløb de første af disse sager. Ved overgangen til 2021 var der stadig 54 aktive sager med støtte fra 2015-2018-midlerne.

En række af disse sager vil udløbe i 2021 og vil – ligesom sagerne med udløb i 2020 – enten få en ny bevilling med støtte fra 2019-2026-midlerne, blive afsluttet uden en ny bevilling eller evt. blive sammenlagt med et andet område i en kommende bevilling.

**Status for boligsocial indsats 2019-2026-midlerne**

Landsbyggefonden modtog de første ansøgninger\* om støtte til boligsociale indsatser inden for 2019-2026-bevillingsrammen i sommeren 2019. Ved udgangen af 2020 havde fonden modtaget i alt 28 ansøgninger. Heraf var 14 prækvalificeret ved udgangen af 2020, og 12 sager havde fået tilsagn svarende til et samlet beløb på i alt 174,6 mio. kr. I to sager var vurderingen af prækvalifikationen endnu ikke afsluttet.

**Tabel 8. Ansøgninger om støtte til en boligsocial indsats fra fondens 2019-2026-midler pr. 31.12.2020**

<b>Ansøgninger* i alt</b>	28
<b>Tilsagn</b>	12
<b>Prækvalifikation</b>	14
<b>Vurdering af prækvalifikation pågår</b>	2
<b>Afslag**</b>	0
<b>Afslag til enkelte afdelinger***</b>	18
<b>Samlet tilsagnsbeløb</b>	174,6 mio.kr.

\*Ansøgninger til boligsocial indsats opgøres som ansøgninger per sag/område, der ansøges om støtte til, og kan omfatte én eller flere afdelinger. Ofte består en ansøgning af mere end en afdeling.

\*\* Denne opgørelse indeholder alene afslag til hele sager/områder, men dækker ikke over afbrudte sager pga. fejlagtig ansøgning og lign. eller afslag til enkelte afdelinger i sager, der efterfølgende er blevet prækvalificeret eller har fået tilsagn.

\*\*\* Denne opgørelse viser antal enkelte afdelinger, der er givet afslag til. Disse afdelinger indgik i sager, der er blevet prækvalificeret eller har fået tilsagn

Derudover er der inden for den boligsociale 2019-2026-ramme anvendt 2,58 mio.kr. til en etårig bevilling til Boligsocialnet for 2020.



KAB  
Urbanplanen

Foto: Søren Hyttel

**Tabel 9. Støtte til boligsocial indsats fra fondens 2019-2026-midler fordelt på regioner pr. 31.12.2020**

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	11	0	1	4	43,0	26,7	6	81,2	46,5
Region Sjælland	4	0	0	3	38,8	24,0	1	8,5	4,9
Region Syddanmark	5	0	1	2	24,2	15,0	2	54,8	31,4
Region Midtjylland	6	0	0	4	48,0	29,8	2	21,1	12,1
Region Nordjylland	2	0	0	1	7,3	4,5	1	9,0	5,1
<b>I alt</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>161,3</b>	<b>100,0</b>	<b>12</b>	<b>174,6</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 (henholdsvis huslejen for afdelinger i samme boligområde og priserne på ejerboliger i kommunen) mv.

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

teordningen. 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.

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

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

### **Bevillingsstatus huslejestøtte**

Hvad angår huslejestøtten, har fonden i alt modtaget ansøgninger fra 395 boligafdelinger. Ved årets udgang var i alt 41 afdelinger blevet prækvalificeret til huslejestøtte, herunder efter parallelsamfundspakken især afstedkommet af projekterne mv. i "de hårde ghettoer".



**Tabel 10. Huslejestøtte 2019-2026 fordelt på regioner**

		Hoved- stad	Sjælland	Syd- dan- mark	Midt- jylland	Nord- jylland	<b>I alt</b>
Ansøgninger	Antal	112	56	89	121	17	<b>395</b>
	Afslag	0	0	0	0	0	<b>0</b>
	Under sagsbehandling	100	49	69	117	14	<b>349</b>
Prækvalificeret	Antal	12	7	15	4	3	<b>41</b>
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	38,1	6,5	18,2	5,6	8,2	<b>76,6</b>
	Andel LBF (mio. kr.)	28,6	4,9	13,6	4,2	6,1	<b>57,4</b>
Tilsagn	Antal	0	0	5	0	0	<b>5</b>
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	0,0	0,0	36,3	0,0	0,0	<b>36,3</b>
	Andel LBF (mio. kr.)	0,0	0,0	27,2	0,0	0,0	<b>27,2</b>
	Kapitaliseret værdi - andel LBF (mio. kr.)	0,0	0,0	248,6	0,0	0,0	<b>248,6</b>

## SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

# Renoveringsstøtteordningen

- Om renoveringsstøtteordningen
- Anvendelse af renoveringsstøtteordningen
- Tilsagnsgivningen
- Variabel beboerbetalning
- Energirenovering mv.
- Arkitektonisk kvalitet
- Miljøfremmede stoffer og Skimmel.dk - Sunde boliger

## Om renoveringsstøtteordningen

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

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



Fyns Almennyttige  
Boligselskab, FAB  
Fyrreparken - Odense

Foto: Alex Tran



---

Boliggården  
Hamlets Vænge - Helsingør

Foto: Boliggården

---

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

Støtten betyder lavere huslejer end ved alternativer uden støtte. De såkaldte fordelte arbejder opnår ikke støtte og er i 2021 udgået af ordningen.

### **Boligorganisationsbidrag**

I sager hvor der gives tilsagn om støttede lån, skal arbejderne i videst muligt omfang finansieres gennem lejeforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte fra Landsbyggefonden, at boligorganisationen yder et egetbidrag (medfinansiering) til den berørte afdeling med midler fra boligorganisationens egenkapital – eller med boligorganisationens trækingsretsmidler i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt. Endelig kan der gives "lokalt støttede lån" med løbende ydelsesstøtte fra boligorganisationen på vilkår mv., som det eksempelvis kendes i fondens renoveringsstøtteordning.

Den såkaldte venteliste er i 2020 og 2021 under afvikling jf. boligaftale 2020. Det skal bemærkes, at støtteordningen administreres ud fra et transsprincip. Konkrete projekteksempler findes bl.a. på Landsbyggefondens hjemmeside i form af web-film mv.

## Helhedsplaner

Renoveringsstøtteordningen forudsætter, at der arbejdes med helhedsplaner til at afhjælpe vanskelige situationer. Helhedsplanerne skal favne alle de 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 sammenhængene med den øvrige by og byudvikling mv.

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

Efter lovændring i november 2018 har 15 (nu 17) såkaldte "hårde ghettoer" i samarbejde med beliggenhedskommunen lavet en udviklingsplan, der efterfølgende er godkendt af ministeriet. Boligområderne er nu i gang med at transformere disse planer til egentlige helhedsplaner for de enkelte områder/boligafdelinger, som er en betingelse i renoveringsstøtteordningen. Landsbyggefonden er generelt involveret i dette arbejde i en konstruktiv dialog med boligorganisationerne og kommunerne, jf. også afsnit om bystrategisk indsats. Efter ovennævnte lov er der afsat særskilte midler til de udsatte boligområder i 2019 til 2026.

## 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 afdelinger mærker udlejningsvanskeligheder og decideret tomgang af boliger. Den økonomiske konsekvens for en afdeling og for boligorganisationen kan hurtigt føre til en økonomisk uholdbar situation.

I de større byer er efterspørgslen på mindre boliger med en god boligkvalitet stigende, hvilket fører til ønsker om færre sammenlægninger og mere vægtning af (ustøttet) modernisering af eksisterende mindre boliger med blandt andet funktionelle baderum og køkkener. Enkelte steder sker der en opdeling af større boliger eller to-etages boliger til mindre boliger. Boligorganisationerne skal i forbindelse med udarbejdelse af en helhedsplan redegøre for, om en fortætning i afdelingen vil være en mulighed for



at øge boligudbuddet, specielt i de større bysamfund. En fortætning vil i givet fald være nybyggeri efter Almenboligloven §115.

I forbindelse med ombygningssager skal de ansøgende boligorganisationer også redegøre for tilrettelæggelse af genhusning eller fravalg heraf. I 2020 har fonden været positiv overfor lokale genhusningsløsninger, hvor udsatte beboergrupper genhuses f.eks. i ledige hotelværelser el. lign. Rimelige udgifter i forbindelse med en særlig Corona-genhusning kunne efter aftale med fonden dækkes indenfor en renoveringsstøttesag. Fondens har bedt AlmenNet om at fornye erfaringsindsamling og -formidling af genhusnings-erfaringer efter problemsager i 2020.

### **Ustøttede arbejder**

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

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



---

Boliggården  
Hamlets Vænge - Helsingør

Foto: Boliggården

---



---

Boligselskabet Sct. Jørgen -  
Viborg  
Østervang/Østerled

Foto: Boligselskabet Sct.  
Jørgen

---

## Anvendelse af renoveringsstøtteordningen

**Kun støtte til ekstraordinære arbejder.** Renoveringsstøtteordningen yder ikke støtte til gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder. Landsbyggefonden arbejder endvidere med en grænse for størrelsen af anlægsudgifter i renoveringsstøttesager, således at der ikke lægges op til tvist om rimeligheden i gennemførelsen af ekstraordinære arbejder med støtte. I den daglige administration anvender fonden beregninger i forhold til maksimumsbeløb for støttet (ny)byggeri udstedt af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen).

### 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 af manglende ventilation.

### Fremtidssikring

Hovedformålet med fremtidssikring er at bevare afdelingerne som attraktive boligområder med tidssvarende boliger. Boligsegmentet 1945-1959 er blandt andet

kendetegnet af små boliger og ikke mindst boliger med små rum. Disse karakteristika har begrænset efterspørgsel og dermed har afdelingerne et væsentligt behov for fremtidssikring.

Omvendt kan der imidlertid også lokalt være behov for at bevare et antal billige og mindre boliger, der kan betales af en beskeden husstandsindkomst. En blandet bolig-sammensætning med mulighed for både mindre og større boliger samt tilgængelige boliger og attraktive friarealer kan bidrage til at fastholde afdelingens beboere og tiltrække nye beboere.

### **Tilgængelighed**

I 2020 støttede Landsbyggefonden 112 sager med etablering af i alt ca. 4.032 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.



---

Boligselskabet Sortemoen  
Sortemoen - Herlev

Foto: KAB

---

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.

I medfør af boligaftale 2020 nedsættes en ministeriel arbejdsgruppe, der skal søge midlerne til tilgængelighed målrettet, så der opnås flest mulige tilgængelige boliger for midlerne.

### **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 2020 givet tilsagn efter renoveringsstøtteordningen til nedrivning af 321 boliger. I hvert enkelt tilfælde kræves ministeriets særskilte godkendelse til nedrivning af almene boliger. Tallene i 2017, 2018 og 2019 var henholdsvis 82, 592 og 345 boliger.

627 andre reduktioner af boliger er sket i forbindelse med fremtidssikring af boligafdelinger på grund af en boligsammensætning, der ikke længere er svarende til de boligsøgendes behov. Renoveringsstøtteordningen dækker i givet fald udgifter til sammenlægning / ombygning samt genhusning og lejetab i projektperioden. Ved opdeling af boliger er der ydet støtte til etablering af 229 nye mindre boliger.

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

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

Ministeriets opgørelse af udsatte boligområder pr. 1. december 2020 omfatter 25 boligområder med tilsammen 80 boligafdelinger. De 25 udpegede boligområder udgør nu de områder, der kan ansøge om infrastrukturmidler. 13 af disse områder er på listen over "hårde ghetto"-områder.

### **Infrastrukturændringer**

Landsbyggefonden kan i perioden 2015-2020 indenfor en årlig ramme på 160 mio. kr. give tilsagn om støtte til almene boligafdelinger i form af tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i udsatte boligområder. For 2019 og for 2020 er den årlige ramme forhøjet til 195 mio. kr. I 2020 har Landsbyggefonden ansøgt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen) om godkendelse af tilsagn på i alt ca. 153,1 mio. kr. til infrastrukturændringer, hvilket svarer til den overførte uudnyttede ramme fra 2019.

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 området tilknytning til omgivelserne eller arbejder, der forbedrer området 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-plader viste sig uegnet som vindspærre i dansk vejrlig og medførte en række byggeskader. Byggeskadefondens dækning begrænses til sager med aflevering af byggeriet før d. 6. marts 2015. Omfanget af anvendelse af MgO-plader, som vil skulle oprettes under renoveringsstøtteordningens område (uden for Byggeskadefondens dækningsområde), er i det væsentligste registreret.

### **Totaløkonomi**

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

Der er overvejelser om at tilpasse totaløkonomi-modellen, så der er mulighed for at indeholde den i SBI/Build's model for beregning af totaløkonomi, LCCByg. Der arbejdes endvidere med bæredygtighedsaspekter i forhold til LCAByg. Der vil formentlig gå en længere periode, før dette arbejde er afsluttet.

### **Evaluering**

Statens Byggeforskningsinstitut, nu BUILD, har i 2020 færdiggjort evalueringen af den fysiske indsats, støttet af renoveringsstøtteordningen, som er gennemført og/eller afsluttet i perioden 2017-2019. De evaluerede afdelinger er så vidt muligt spredt

geografisk over hele landet, omfatter både store og små afdelinger samt både etage- og tæt-lave bebyggelser.

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

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

### **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.



---

Kolstrup Boligforening  
Callesensgade m.fl. -  
Aabenraa

Foto: Kolstrup Boligforening

---

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](#)



---

Østjysk Boligadministration  
Mågevej/Randersvej -  
Skanderborg

Foto: Landsbyggefonden

---

## Tilsagnsgivningen

De samlede anlægsinvesteringer, fordelt på 220 Skema A-tilsagn (heraf 28 etape 2/3 tilsagn), udgjorde i 2020 ca. 14.738.725 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Der reguleres ikke for senere skema B og C ændringer. Tilsagn i 2020 til de 220 sager vedrører ca. 39.903 boliger.

I alle sager er der fastsat egetbidrag fra boligorganisationen. For renoveringssager i boligafdelinger støttet efter 2000-omprioriteringsloven opfyldes kravet om egetbidrag ved omprioriteringsreglerne (1/3 af låneydelserne). For sager omfattet af huslejestøtte for 2006/10-midlerne, 2011/14-midlerne, 2015/18-midlerne og 2019/26-midlerne er egetbidraget på 25 % som udgangspunkt. Huslejeforhøjelserne er også i 2020 baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetaling "1. fulde år" på 3,4 % af hovedstol. Eventuelt delvist kompenseres ved driftsstøtte.

Det blev i 2020 besluttet at afvikle ventelisten og hermed også at yde et væsentligt bidrag til at få gang i samfundsøkonomien og sikre øget beskæftigelse under coronakrisen. Alle ventelistesager fik udmeldt løfte om gennemførelse under forudsætning af kommunegodkendelse mv.

### Sagsgangen

Ved udgangen af året var der i alt 342 sager, som er prækvalificeret. En række af disse sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejestøtte mv. I 2020 var der en tilgang på 78 (inkl. infrastruktursager) nye sager om renoveringsstøtte – jf. Almenboliglovens § 91.

Der mangler at blive afholdt besigtigelse i 53 sager ud af den samlede sagsmængde. Ventetiden for en besigtigelse af en afdeling var ved årets slutning primært afhængig af corona-krisens udvikling. En vente-periode kan dog oftest anvendes til præcisering af det byggetekniske dokumentations-grundlag. Der prioriteres til stadighed i de indkomne sager, og besigtigelse af f.eks. nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder, "hårde ghettoer", sager med alvorlige fugtproblemer eller energitiltag søges således fremmet mest muligt.

### Dispensation

Der er i 2020 meddelt dispensation i 3 sager vedrørende 10 % -reglen. Dispensation kan gives, hvis afdelingen tidligere har opnået driftsstøtte mv. – og hvis de samlede udgifter med støtte ligger under 10 % af bygningsværdien.

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

Landsbyggefonden udbød i efteråret 2019 i alt 5 informationsmøder for projektledere/forretningsførere m.fl. i boligorganisationer, for bygherrerådgivere og for ansatte i





kommuner samt andre involverede. Møderne blev afholdt i Aalborg, Aarhus, Kolding, Ringsted og København, i slutningen af 2019 og start 2020, og havde ca. 220 deltagere.

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

Blandt målgruppen for disse arrangementer er der et behov for information fra, og dialog med, fonden omkring renoveringsstøtte og yderligere driftsstøtte. Indholdet af arrangementet er en introduktion til støttekriterier og sagsgange inkl. anvendelse af IT-systemet Driftstoette.lbf.dk, hvor alle ansøgninger oprettes digitalt.

Som noget nyt har Landsbyggefonden afholdt webinarer. Der har været afholdt Webinarer om grøn screening mv., granskning, tilstandsvurdering af almene boliger samt om selvbetjeningsløsningen AlmenGIS.

## Variabel beboerbetalning

For tilsagnsåret skal gennemsnittet for beboerbetalingerne samlet set udgøre 3,4 % af anskaffelsessummerne ekskl. gebyr. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 % af stigningen i nettoprisindekset eller, hvis dette er steget mindre, lønindekset for den private sektor.

Ekstraordinære fysiske opretningsarbejder kan opnå beboerbetalning på 3,4 % af anskaffelsessummen. En tilhørende andel af moderniserings-/opretningsarbejder kan medfinansieres som "fordelte arbejder" til 4,6 % (udgået fra 2021). 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 4,0 %.

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.

Afviklingen af ventelisten ville betydeligt have vanskeliggjort anvendelsen af variabel beboerbetalning. Boligaftale 2020 indebærer overgang til fast beboerbetalning, 3,4 % af hovedstol "1. fulde år" og derfor er den faste beboerbetalning gennemført i 2020 for alle sager efter perioden med tilsagn i den ordinære ramme. Fra februar 2021 er "fordelte arbejder" udgået.

Beboerbetalningen fastlægges ved skema A. Den variable beboerbetalning fastsættes ved tilsagnet og ændres ikke ved skema B eller C.

### Støttede lån

På grundlag af lov nr. 733 af 8. juni 2018 skal støttede lån til finansiering af nybyggeri

og renovering af almene boliger fremover ydes af kreditinstitutter som lån med 100 pct. statsgaranti. Overgangen til lån med statsgaranti betyder, at de støttede rentetilpasningslån siden 1. juli 2018, er blevet refinansieret til 10-årige rentetilpasningslån med statsgaranti. Ligeledes er en stor del af de fastforrentede lån konverteret til 10-årige rentetilpasningslån med statsgaranti. Realkreditinstitutterne kan under særlige forhold tilkøbe statsgaranti til støttede indeksslån.

Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med forskel mellem låntagers betaling på renoveringsstøttelån med rentetilpasning og den fastforrentede ("skygge")-låneydelse på det oprindelige konverteringstidspunkt, indgår i boligorganisationens dispositionsfond. Det gælder uanset om lånet er optaget som et lån med rentetilpasning eller efterfølgende er konverteret til et lån med rentetilpasning. Midlerne videreoverføres til Landsbyggefonden på grundlag af opkrævning fra fonden og indgår i landsdispositionsfondens.

## Energirenovering mv.

Renoveringsstøtteordningen er relevant i sammenhæng med en byggeteknisk nødvendig renovering af klimaskærmen, med en begrundelse i konstruktionsmæssige fejl og skader eller fugt- og indeklimaproblemer. Hertil kommer de nye ordninger med Grøn screening/revurdering, og Grøn garanti som er indført i forbindelse med boligaftalen i 2020.



---

Brabrand Boligforening  
Gjellerupparken - Aarhus

Foto: Jens Lindhe

---

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 fugt-ophobning 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. Ligeledes vil det være nødvendigt at have øget fokus på bevarelse af de arkitektoniske værdier.

Landsbyggefonden har i perioden 2015-2020 mulighed for at støtte energibesparende foranstaltninger i forbindelse med demonstrationsprojekter, inden for en



---

Boligselskabet Nordkysten  
Tibberupparken - Helsingør

Foto: Jens Lindhe

---

investeringsramme på i alt 350 mio. kr. Støtte til disse foranstaltninger ydes på baggrund af prækvalificerede projekter, der sandsynliggør et relevant erfaringspotentiale for sektoren.

I forbindelse med et delelement, huslejeintegreret forbrugsafregning, er der indgået partnerskaber i relation til demonstrationsprojekterne og afklaring vedrørende opståede tvister i forhold til patenter varmemåling mv. Boligorganisationerne ønsker i fællesskab at færdiggøre dialogprocessen om licenstilbud fra et varmemålerfirma, samt at udgøre en juridisk part i forbindelse med anmodning om omvurdering af patent(-er) og evt. sagsforløb ved domstol. Samarbejdet omfatter bl.a. licensforhandling, der konkretiserer varmemålerfirmaets økonomiske krav og betingelser.

Grøn boligaftale 2020 indeholder en bæredygtighedsramme. Rammen skal bruges til at iværksætte analyser mv. og gennemføre konkrete forsøgsprojekter, der fremmer og anvender nye løsninger til et mere bæredygtigt alment byggeri. Der er afsat 150 mio. kr. i alt for perioden 2021-2026 (svarende til 25 mio. kr. årligt) som en del af den samlede udviklingspulje på 200 mio. kr. til fremme af bæredygtigt og digitalt byggeri. 100 mio. kr. skal anvendes til normalt ustøttede, bæredygtige investeringer (investeringsrammemidler), mens 50 mio. kr. udgør tilskud til forsøg mv. (forsøgsmidler). Udover det krav, der er anført i et administrationsgrundlag, skal Landsbyggefonden ifølge notatet så vidt muligt følge Økonomistyrelsens vejledninger om statslig tilskudsforvaltning (hvilket i forvejen er almindeligt gældende).

→ **LÆS MERE OM RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN OG ENERGI-BESPARELSER 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 nyt Build/SBi-projekt, der har opnået støtte fra Landsbyggefonden, har til formål at undersøge resultater og konsekvenser af, der er blevet installeret balanceret ventilation i boligerne for at sikre godt indeklima.

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

## **Arkitektonisk kvalitet**

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

### **Muret byggeri**

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

### **Nyere industrialiseret byggeri**

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

### **Drift og brug af bevaringsværdige boliger**

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

De almene boligafdelinger med beboerdemokrati og forskelligheder på grund af f.eks. råderetsarbejder skal fortsat kunne leve under og med en eventuel fredning. Landsbyggefonden har derfor, i forbindelse med kortlægningen, indarbejdet mulighed for at støtte et projekt med at udvikle det nødvendige, men særlige materiale i en manual til gavn for en hensigtsmæssig drift og en hensyntagen til beboernes anvendelse af råderetsreglerne mv. i relation til eventuelle fredninger i den almene boligsektor.

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

## **Miljøfremmede stoffer og Skimmel.dk – Sunde boliger**

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

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

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

### **PAH og chlorparaffiner**

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

PAH optræder i en række ældre tjæreholdige produkter, eksempelvis vejasfalt, tagpap og tjæreprodukter til fugtspærrer (kældervægge og terrændæk). Endvidere findes PAH i visse ældre træimprægneringsmidler. Mange PAH'er er kræftfremkaldende, og brugen af tjære er derfor i dag stort set ophørt. Tjæreholdige produkter må ikke handles eller genanvendes.

De såkaldte chlorparaffiner, CP, er en stofgruppe, der anvendes bl.a. i maling, lim, elkabler, plast og som brandhæmmere. Brugen skal begrænses, da stofferne er miljøskadelige og mistænkes for at være kræftfremkaldende.

### **Radon**

Radon er ligeledes et stof, der har indflydelse på indeklimaet i vores boliger, men modsat PCB, asbest, bly, mv. er radon ikke tilført sammen med byggeriet, men en radioaktiv gasart, som findes i undergrunden, og som gennem revner og sprækker i gulve og fundamenter kan trænge ind i boligen, og herved udgøre en sundhedsrisiko for beboerne. I takt med myndighedernes stigende krav til bygningers tæthed af hensyn til minimering af energitabet, må det forventes, at indeklimaproblemer på grund af radon i den ældre boligmasse vil være stigende i de kommende år.

Et EU-direktiv fordrer, at medlemsstater udformer nationale radonhandlingsplaner med det formål at reducere langtidsrisici ved radonudsættelse under hensyntagen til specifikke nationale forhold, såsom geologi, bygningsmasse samt de øgede risici, som radonudsættelse af rygere medfører. Den hidtidige danske indsats for reduktion af radonudsættelsen hviler på mere end 30 års samarbejde imellem offentlige myndigheder og private aktører. Landsbyggefonden er med i dette samarbejde. Build/SBi-projekt med arbejdstittelen "Styring af radonniveau til forbedring af indeklima i boliger", har bl.a. opnået støtte fra Landsbyggefonden.

### **Skimmel.dk**

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

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

**Tabel 12. Tilsagn 2020, skema-A**

	<b>Tilsagn t.kr.</b>
Opretning	7.781.595
Miljøforbedring	846.229
Ombygning lejligheder/sammenlægning	3.420.506
Tilgængelighed	2.690.395
<b>I alt</b>	<b>14.738.725</b>

**Tabel 13. 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	167	20.465	4.803	1.733.447	4.970	1.753.913
1945-1959	2.960	837.369	10.105	3.732.569	13.065	4.569.937
1960-1974	3.233	766.633	12.351	2.856.076	15.584	3.622.710
1975-	5.408	1.445.859	4.454	1.197.122	9.862	2.642.980
<b>I alt</b>	<b>11.768</b>	<b>3.070.327</b>	<b>31.713</b>	<b>9.519.214</b>	<b>43.481</b>	<b>12.589.540</b>

**Tabel 14. Renoveringsstøttesager, udsatte boligområder - 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			88	22.500	88	22.500
1945-1959			219	84.418	219	84.418
1960-1974			14.135	5.494.150	14.135	5.494.150
1975-			1.376	541.000	1.376	541.000
<b>I alt</b>			<b>15.818</b>	<b>6.142.068</b>	<b>15.818</b>	<b>6.142.068</b>

## DET CENTRALE ALMENE BYGNINGSREGISTER

# Det centrale almene bygningsregister

→ Tilstandsvurdering, granskning og energimærkning af de almene boligorganisationers afdelinger og opbygning af nyt alment bygningsregister

→ Bystrategi  
→ Kommunikations- og informationsindsats

## Tilstandsvurdering, granskning og energimærkning af de almene boligorganisationers afdelinger og opbygning af nyt alment bygningsregister

I henhold til lovgivningen skal alle almene boligorganisationers afdelingers tilstandsvurderinger og planer for periodisk og planlagt vedligeholdelse og fornyelse granskes inden udgangen af 2021. Det blev i 2020 besluttet, at Landsbyggefonden forestår opgaven med at udbyde selve opgaven med granskning og tilstandsvurdering, samt at der i forbindelse med udførelsen af denne opgave udarbejdes/fornys energimærker for alle de omfattede afdelinger. Udgifterne til de første to runder af eksterne granskninger samt fornyelse/udarbejdelse af energimærker afholdes af Landsbyggefonden.

Det blev samtidigt besluttet at opbygge et nyt centralt bygningsregister (DCAB) blandt andet til at håndtere denne opgave. I efteråret 2020 blev der afholdt et SKI-udbud og Commentor A/S vandt opgaven med at programmere det nye register.

### Bygningsregister

Registeret skal indeholde:

- Byggesystemerne og 168 bygningsdele i samtlige almene byggerier.
- Vedligeholdelsestilstanden i samtlige almene bygninger opgjort på de nævnte bygningsdele.
- En sammenkobling af henlæggelser til vedligehold og vedligeholdelsestilstanden.
- Energimærker og oplysninger om energiforbrug.



En væsentlig funktion i det nye almene bygningsregister er muligheden for at opsamle data fra en række andre databaser. Helt centralt er det at kunne overføre data fra boligafdelingernes langtidsbudgetter for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Der indledtes i september en dialog med de forskellige leverandører på området således at det sikres, at disse data kan overføres i 2021. Dette betyder, at kun boligorganisationer der ikke har et langtidsbudget i et af disse systemer, skal taste langtidsbudgettet ind i det nye bygningsregister.

Boligorganisationernes langtidsbudgetter er nogle steder meget detaljerede og andre steder meget overordnede. I forbindelse med indberetningen vil der ikke være krav til boligorganisationerne om at ændre på detaljeringsgraden. Landsbyggefonden får overført de data der forefindes. Fremadrettet skal der ske en årlig indberetning af boligafdelingernes langtidsbudgetter for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Herudover er der indgået aftale med Energistyrelsen om overførsel af eksisterende energimærker til DCAB. Der er endvidere indgået aftale med Molio om overførsel af data vedr. levetider og priser.

#### *Sammenhæng med den finansielle EU-taksonomi*

På EU-plan arbejdes i øjeblikket med en grøn taksonomi af investerings- og låneporteføljer. En ekspertgruppe under EU-kommissionen har afgivet anbefalinger til de tekniske kriterier, som skal definere miljømæssigt bæredygtige investeringer. Opfylder det modstående aktiv de bestemte grønne krav, så kan investeringerne klassificeres som grønne. Der ventes en lignende klassifikation på udlånsområdet. Det er hensigten, at DCAB skal omfatte denne grønne taksonomi, således at den almene bygningsmasse kan klassificeres efter denne grønne taksonomi, og dermed kan der også ske en klassificering af den almene sektors realkreditlån.

#### *Sammenhæng til ESCO-ordninger*

DCAB tænkes integreret med en grøn vurderings- og garantiordning, således at der løbende med forskellige parametre omkring f.eks. rente- og energipriser kan afdækkes rentable energiinvesteringer.

### **Udbud af Tilstandsvurdering, granskning og energimærkning**

I efteråret 2020 blev udbuddet planlagt og der vælges leverandører til opgaven i første del af 2021. I udbuddet vil alle godt 7.000 boligafdelinger blive inddelt i 53 delaftaler. Det skønnes at der er knap 22.000 forskellige bygningstyper indeholdende ca. 88.000 bygninger, hvoraf ca. 51.000 bygninger har gyldige energimærker, og ca. 37.000 bygninger har udløbne (ugyldige) energimærker eller er uden energimærker.

Der har hidtil været afholdt to Webinarer om emnet. Informationsindsatsen fortsættes i 2021, hvor der inden granskningen går i gang, bliver afholdt et eller flere webinarer for medarbejdere i boligorganisationerne.

## Bystrategi

### Om bystrategi

I efteråret 2019 vedtog Landsbyggefondens bestyrelse en række nye strategiske initiativer med prioritering af det bystrategiske område. Efterfølgende har Landsbyggefonden i 2020 gennem en række konkrete aktiviteter søgt at videreudvikle fonden som en central bystrategisk aktør.

### Konferencerækken 'Bystrategisk udsyn'

Landsbyggefonden afholdte i efteråret 2020 den første bystrategiske konference i København – i både fysisk og digitalt format. På den første konference blev begrebet 'bystrategi' belyst både generelt og i konkrete kontekster. Fremover afholdes to konferencer om året. Der vil blive skiftet mellem Øst- og Vestdanmark som arrangementslokation.

### Review Boards

Landsbyggefonden er ved at etablere Review Boards for henholdsvis renoveringsstøtte-sager og for boligsociale indsatser. Det overordnede formål med disse er, at boligorganisationer, kommuner og Landsbyggefonden skal kunne se mere offensivt på forvaltningspraksis med et bystrategisk sigte. Her analyseres således konkrete tiltag i helhedsplanerne, hvor den overordnede dagsorden er udviklingen af boligområdet i samspillet med det omkringliggende samfund. Desuden har de to Review Boards til formål at understøtte vidensdeling internt i Landsbyggefonden samt i forhold til samarbejdspartnere og andre interessenter.

### AlmenGIS

I 2020 blev det nye arbejdsredskab AlmenGIS lanceret. AlmenGIS giver boligorganisationer, kommuner og Landsbyggefonden et samlet, tværgående overblik over boligafdelinger, sager og sagstyper inden for et bestemt geografisk område. Efterfølgende er flere funktioner kommet til i AlmenGIS – f.eks. kan man nu udvælge flere afdelinger og få vist deres jordstykker samtidigt. Tidligt i 2021 lanceres en offentlig side af AlmenGIS, kaldet AlmenGIS Offentlig, som kan benyttes uden NemID-adgang.

### Evalueringsværktøj

I efteråret 2020 er der lanceret et nyt evalueringsværktøj for almene renoveringer. Formålet er at styrke boligorganisationernes egen evaluering af renoveringsprojekterne med henblik på at lære af erfaringerne. Ved at besvare en række systematiserede spørgsmål har boligorganisationen et redskab til at evaluere det enkelte renoveringsprojekt og at vurdere det i forhold til formål, proces og opnåede resultater.

### G15-netværk

Dette netværk er for de såkaldt hårde ghettoområder og målrettet ledende medarbejdere e.l. i boligorganisationerne. Det er blevet etableret på opfordring af boligorgani-

sationerne og har til formål at skabe vidensdeling og mulighed for at tackle fælles udfordringer med et administrativt sigte. Første møde blev afholdt i juni 2020.

Regeringens ghettorepræsentanter, som sekretariat-betjenes af ministeriet, har i 2020 været til møde i Landsbyggefonden. Regeringens ghettorepræsentanter overser implementeringen af indsatsen mod parallelsamfund. I den forbindelse præsenterede de sig selv og deres virke for Landsbyggefonden, samt havde en drøftelse med fonden om, hvordan de ser udfordringen med parallelsamfund, herunder fondens rolle i løsningen af problemerne. Herudover blev der givet en generel introduktion til Landsbyggefondens arbejde.

### **Lære- og praktikpladser**

Fonden har aktuelt igangsat en række initiativer for at sikre udnyttelsen af potentialet for lære- og praktikpladser i forbindelse med renoveringer:

- En præcisering af Landsbyggefondens tilsagn ved renoveringsstøttesager.
- Evalueringsværktøjet udvides i næste udviklingstrin til også at evaluere på andelen af lære- og praktikpladser i renoveringssagen.
- Synliggørelse af de skærpede ambitioner i samarbejde med fondens Kommunikationsfunktion.

Dette sker på baggrund af boligaftalens skærpede ambitioner om, at mindst 14 pct. af de beskæftigede ved alment nybyggeri og renovering, som støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik.

## **Kommunikations- og informationsindsats**

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

Med den vedtagne bystrategiske retning er behovet for at synliggøre Landsbyggefonden som en central aktør på feltet blevet endnu stærkere. Derfor er en kontinuerlig, offensiv kommunikationsindsats en forudsætning for at sikre en optimal indfrielse af denne bystrategiske ambition.

Samtidig søger fonden at møde den enkelte brugers 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 2020 kan nævnes:

- Konceptuel og kommunikationsfaglig understøttelse og medudvikling af konference-rækken 'Bystrategisk Udsyn' – bl.a. konkretiseret ved sparring på konferen-cens indhold, udvikling af et dedikeret konferencensite ([www.bystrategiskudsyn.dk](http://www.bystrategiskudsyn.dk)) og skabelsen af en gennemgående visuel identitet.
- Udvikling af en engelsksproget del af Landsbyggefondens hovedside, der bl.a. kan understøtte den bystrategiske konferencevirksomhed.
- Optimering af Landsbyggefondens digitale synlighed og brugermøde. Dette gøres bl.a. gennem en målrettet SEO-indsats (søgemaskineoptimering) og gennem udviklingen af brugerorienterede landing pages.
- Kommunikativ understøttelse og profilering af Landsbyggefondens planlagte række af webinarer, samt udvikling af handouts til brug for understøttelse af Landsbyggefondens oplæg ved diverse konferencer.
- Udvikling og vedligeholdelse af en designguide for den fremtidige udvikling af selvbetjeningsløsninger mod størst mulig grad af homogenitet og intuitiv bruger-venlighed på tværs af løsningerne.

Disse konkrete tiltag suppleres af en løbende drift og optimering af Landsbyggefondens øvrige aktiviteter på kommunikationsområdet (lbf.dk, udvikling af forskellige subsites, øvrig webfilmsproduktion, udvikling og drift af fondens LinkedIn-profil etc.).

Som et nyt initiativ har Landsbyggefonden afholdt fire webinarer i 2020. Emnerne har været: Ekstern granskning, grøn screening og AlmenGIS. Som følge af den store interesse hos boligorganisationer, rådgivere mm. vil webinarerne fortsætte i 2021.

Landsbyggefondens kommunikation har i udgangspunktet været strategisk tilrettelagt og styret. Rammerne for denne er nu indkredset i en række forskellige konkrete kommunikationsstrategiske tiltag og udmøntningen heraf.



## 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/huslejerregistret. Informationerne om ledige boliger kan løbende findes på fondens hjemmeside.

## Webbaseret ledighedsstatistik

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

## Anvendelse af oplysningerne

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

## Antallet af ledige boliger

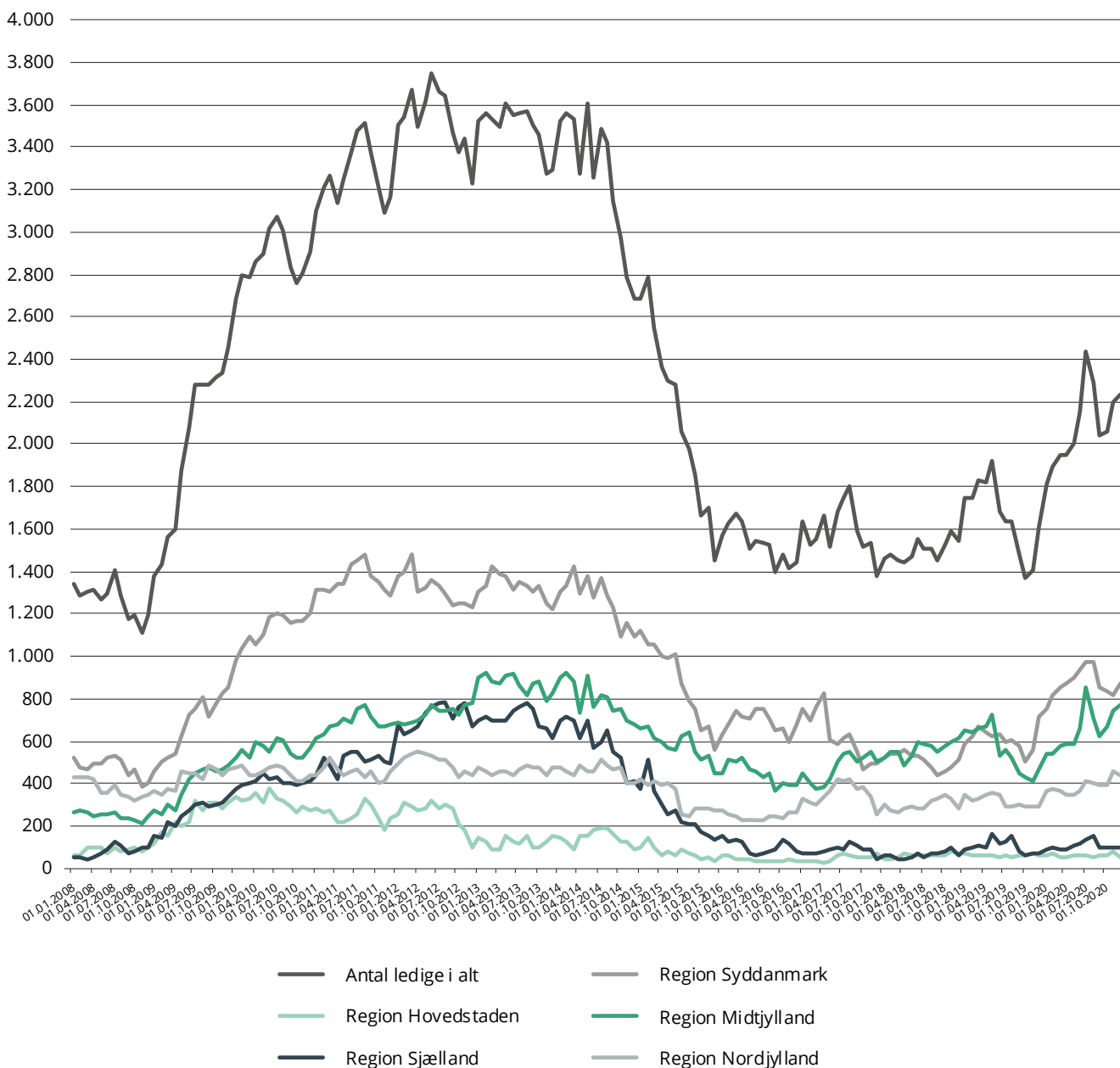
Antallet af ledige boliger pr. 1. december 2020 blev opgjort til 2.235, hvilket svarer

til 3,8 promille af det samlede antal almene boliger. Af de ledige boliger lå 904 i 39 regionalt vanskeligt stillede kommuner. Andelen af ledige boliger, der ligger i regionalt vanskeligt stillede kommuner, er faldet fra 48 % pr. 1. december 2019 til 40 % pr. 1. december 2020.

### Stigende ledighedsniveau i forhold til 1. december 2019

Antallet af ledige boliger 1. december 2020 afviger med 626 i forhold til 1. december 2019, hvor der var 1.609 ledige boliger.

**Graf 1: Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 2008 – 2020, fordelt geografisk**



De største andele af ledige boliger findes i Region Nordjylland og Region Syddanmark, hvor henholdsvis 444 og 872 boliger var ledige 1. december 2020. Det svarer til en andel på henholdsvis 8,0 og 7,2 promille af det samlede antal almene boliger i regionen.

**Tabel 15. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2020**

<b>Årstal</b>	<b>2000-</b>	<b>1990 - 99</b>	<b>Før 1990</b>	<b>Alle</b>		
Boliger i alt	62.710	61.679	459.610	583.999		
Ledige boliger	438	194	1.603	2.235		
Ledighed i promille	7,0	3,1	3,5	3,8		
<b>Geografi</b>	<b>Hovedstaden</b>	<b>Sjælland</b>	<b>Syddanmark</b>	<b>Midtjylland</b>	<b>Nordjylland</b>	<b>Alle</b>
Boliger i alt	212.393	75.194	120.288	120.358	55.766	583.999
Ledige boliger	55	97	872	767	444	2.235
Ledighed i promille	0,3	1,3	7,2	6,4	8,0	3,8
<b>Boligtype</b>	<b>Familie</b>	<b>Ældre</b>	<b>Ungdoms</b>	<b>Alle</b>		
Boliger i alt	502.085	42.896	39.018	583.999		
Ledige boliger	1.801	72	362	2.235		
Ledighed i promille	3,6	1,7	9,3	3,8		
<b>Byggeriets art</b>	<b>Etage</b>	<b>Tæt/lavt</b>	<b>Blandet</b>	<b>Alle</b>		
Boliger i alt	382.991	197.226	3.782	583.999		
Ledige boliger	1.850	385	0	2.235		
Ledighed i promille	4,8	2,0	0,0	3,8		

## ALMEN ANALYSE

# Almen Analyse

→ [Om Almen Analyse](#)

→ [Styringsdialog og dokumentationspakker](#)

→ [Sådan arbejder Almen Analyse](#)

## Om Almen Analyse

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

Herudover har centret i 2020 fortsat sit fokus på at udarbejde statistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg, drift og beboersammensætning på baggrund af de indberettede regnskabstal, data fra huslejeregisteret samt data fra blandt andre Danmarks Statistik.

Almen Analyse har i 2020 lanceret en ny version af selvbetjeningsværktøjet Beboerdata, og opdateret data og videreudviklet en række af fondens øvrige webbase-rede selvbetjeningsværktøjer.

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

Almen Analyse foretager endvidere en lang række kontrol-, beregnings- og analyseopgaver til brug for fondens øvrige virksomhed. I 2020 har beregnings- og analyseopgaverne bl.a. omfattet effektivitetssimuleringer af udvalgte driftsudgifter i den almene boligsektor, forskellige analyser, prognosemodeller og konsekvensberegninger i relation til ghettokriterier, parallelsamfundspakke mv. og det boligsociale område.

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

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





---

Boligselskabet Langeland  
Sommerlyst

Foto: Lars Just

---

## 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 REGSKABSINDBERETNING I BILAGET](#)

### **Regnskabs gennemgang og garantiordning**

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

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

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

## Vejledning og undervisning

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

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

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

## Omdannelse til almene boligorganisationer

Almen Analyse giver en driftsøkonomisk vurdering af selvejende institutioner, når de omdannes til almene boligorganisationer. Vurderingen indgår i kommunernes behandling af sagen. Der har i 2020 været 3 omdannelsessager, hvoraf 3 afventer kommunens godkendelse.

## Statistikker, analyser og nøgletal

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

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

Fonden har i 2020 udgivet en række analyser og statistikker, der omhandler husleje og udgifter, beboersammensætning, beboerklager, fraflytninger, afdelingsbestyrelser, beboernes anciennitet, ungdomsuddannelser, valgdeltagelse, renholdelsesudgifter, diverse udgifter, boligforbrug, ledige boliger, og anvisninger i den almene boligsektor.

→ [LÆS MERE OM STATISTIKKER, ANALYSER OG NØGLETAL I BILAGET](#)

## Selvbetjeningsværktøjer til effektivitetsmålinger, benchmarking mv.

Almen Analyse har i 2020 lanceret en ny version af selvbetjeningsværktøjet Beboerdata, hvor boligorganisationer og kommuner kan hente en lang række standardtabeller med 5 års nøgletal om beboerne i den almene boligsektor for så vidt angår demografiske, sociale og økonomiske forhold. I 2020 er Beboerdata bl.a. udvidet med mulighed for at hente tabelsæt på helhedsplansniveau for boligorganisationer og kommuner med boligsociale helhedsplaner.

## 202 INSTITUTIONER GODKENDT TIL OMDANNELSE

Ved udgangen af 2020 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 210 selvejende institutioner. 202 af dem er blevet godkendt af kommunen.

Almen Analyse har i 2020 desuden opdateret data og foretaget forbedringer i en række af fondens selvbetjeningsværktøjer, til brug for arbejdet med forvaltningsrevision, egenkontrol, benchmarking og effektivitet, samt budgetlægning og styringsdialogen i den almene boligsektor, herunder:

- Regnskabsdatabasen
- Tvillingeværktøjet
- Effektivitetstal
- Ledige Boliger

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

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



---

Østjysk Bolig  
Bispehaven – Aarhus

Foto: Jens Lindhe

---

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

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

## Styringsdialog og dokumentationspakker

### **Almenstyringsdialog.dk**

Almen Analyse foretager i samarbejde med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen) løbende videreudvikling af IT-plattformen Almenstyringsdialog.dk, hvor fokus blandt andet er på at forenkle og lette den administrative opgave for boligorganisationerne og kommunerne.

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.



---

Ishøj boligselskab  
Stenbjerggård

Foto: Jens Lindhe

---



## ADMINISTRATION

# Administration

→ Placering af fondens midler

→ Stamdata

→ Digital tinglysning

→ Salg af almene familieboliger

## Placeringen af fondens midler

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

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

Afkastet i 2020 udgør totalt set ca. 22 mio. kr. Der er foretaget nettokursgevinst på alle porteføljer ultimo 2020.

I perioden 1988 – 2020 har afkastet på obligationsbeholdningen samlet ligget over pengemarkedsrenten.

På grund af den lave bankindskudsrente 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/huslejerregistret bygger også på stamdataregistreringerne.

Efter en yderst omfattende kortlægning af stamdatatabehovet, er stamdataregistrets backend omlagt til ny og mere nutidig datamodel, hvor der blandt andet hentes data

fra en række offentlige registre f.eks. CVR. En lang række selvbetjeningsløsninger og interne løsninger skal omlægge til den nye stamdataløsning i løbet af 2021 og 2022. Nyetablerede selvbetjeningsløsninger bygges fra starten på den nye stamdataløsning.

BBR ejendomsnummer er en bærende nøgle i boligportal/huslejeregister, 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. Den planlagte omlægning af BBR ejendomsnummer til et BFE-nummer er udskudt i længere tid. Omlægning skulle ske som led i et større offentligt Grunddata-program, hvor der blandt andet arbejdes med en forbedret ejendomsidentifikation. Omlægningen skulle forventeligt betyde, at det bliver muligt at registrere faste ejendomme langt tidligere i processen.

Udskydelsen betyder desværre også, at Landsbyggefondens løsninger må udskyde omlægningen til BFE-nummer.

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.



---

Brøndby Strand

Foto: Jens Lindhe

---

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.

## Digital tinglysning

Digital tinglysning blev igangsat i september 2009. Denne statslige omlægning gav i en periode anledning til forsinkelser i tinglysningen på grund af fondens pantebrev. Fonden havde forud i høringssvar peget på behovet for anmelder-status for Landsbyggefonden i forhold til den nye digitale tinglysning.

Fonden opnåede i 2010 adgang til Den digitale Tingbog som autoriseret anmelder mod sikkerhedsstillelse på 30 mio. kr. i form af en bankgaranti.

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

Grundkapitallån ydet efter lovens kapitel 9 tinglyses, når der foreligger status 60 i BOSSINF STB med efterfølgende regulering på status 89, dvs. når boligorganisationen har indberettet forbrug af afsatte beløb. Det forudsættes også at tinglysningsafgiften er indbetalt og at realkreditinstituttet har tinglyst deres lån.

Pantebrev vedrørende lån ydet efter lovens kapitel 7 tinglyses løbende.

Landsbyggefonden sagsbehandler løbende rykninger i forbindelse med påbudte og frivillige konverteringer af realkreditlån. Der har tidligere været drøftelser med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen), realkreditinstitutterne og fonden om prioritetsstillingen i visse fortætningsbyggerier mv. Under disse drøftelser er det afklaret, at Tinglysningslovens § 40 finder anvendelse ved blandt andet fortætningsbyggerier. Det kan betyde, at kommunernes grundkapitalmidler må rykke for lån optaget på et tidligere tidspunkt. Det er et ufravigeligt krav fra Landsbyggefondens side, at grundkapitallånet ligger i umiddelbar forlængelse af realkreditlånet.

Tinglysningsretten har i 2020 indført en ny erklæring som har betydning for tinglysningsprocessen, når der tinglyses pant i en fast ejendom, som en afdeling af en boligorganisation har adkomst til. Efter ændringen skal CVR-nr. angives i tinglysningsprocessen. Landsbyggefonden har efter ekstern juridisk rådgivning indført en metode, der sikrer implementering af erklæringen, samtidigt med at almenboliglovens § 16 overholdes. Loven foreskriver, at en afdeling i en boligorganisation er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen. Hvert byggeforetagende udgør en særlig afdeling af boligorganisationen. Den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen.

## Salg af almene familieboliger

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

Landsbyggefonden opgør i den forbindelse et krav i nettoprovenuet. Fonden kan dog godkende, at nettooverskuddet ved salg af boligafdelinger eller grunde, der sker som led i en helhedsplan for et udsat boligområde – efter forholdsmæssig indfrielse af lån i afdelingen – helt eller delvist kan anvendes til finansiering af helhedsplanen.

For hver boligorganisation, der indbetaler en andel af nettoprovenuet ved salg af familieboliger efter Almenboliglovens kapitel 5 a, 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.

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

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







# Bilagssamling

Nybyggeri .....	84
Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden (udamortiserede lån) .....	94
Boligportal/huslejerregistret .....	95
Særlig driftsstøtte .....	97
Renoveringsstøtteordningen .....	103
Almen Analyse .....	106
Administration .....	111
Organisation .....	112
Ordforklaringer .....	118

## BILAG

# Nybyggeri

→ Familieboliger

→ Ældreboliger

→ Ungdomsboliger

→ Byggeri af ældreboliger/ungdomsboliger

## Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer

### Familieboligbyggeri

Der er givet flere tilsagn til familieboliger i 2020 end i 2019. Hovedstadsområdet tegner sig for 23 % af familieboligerne og øvrige land for 77 %. Den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. familiebolig udgør t.kr. 1.929, hvilket svarer til index 98 set i forhold til anskaffelsessummen i 2015.

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

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2020 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Hovedstadsområdet er opgjort som alle kommunenumre fra 100 til 299.

**Tabel 16. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2015-2020**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Familieboliger	1.593	<sup>2)</sup> 3.092	<sup>3)</sup> 7.549	2.325	2.638	3.052
Forsøgsbyggeri	<sup>1)</sup> 10	0	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>1.603</b>	<b>3.092</b>	<b>7.549</b>	<b>2.325</b>	<b>2.638</b>	<b>3.052</b>

1) § 144 på 10 familieboliger

2) Inkl. 225 familieboliger med tilskud

3) Inkl. 2.897 familieboliger med tilskud

**Tabel 17. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag**

	Antal lånesager				Gmns. antal fam.b. pr. sag
	Antal familiebol.	„Rene“	Integrerede	I alt	
<b>2015</b>	1.603	60	0	60	27
<b>2016</b>	3.092	68	<sup>1)</sup> 17	85	36
<b>2017</b>	7.549	76	<sup>1)</sup> 94	170	44
<b>2018</b>	2.325	84	6	90	26
<b>2019</b>	2.638	73	7	80	33
<b>2020</b>	3.052	80	8	88	35

1) Inkl. lånesager med familieboliger og familieboliger med tilskud

**Tabel 18. Geografisk/type fordeling (i procent)**

	Antal fam.bol.	Hovedstads området	Øvrige land	Etage byggeri	Tæt-lavt byggeri
<b>2015</b>	1.603	28	72	70	30
<b>2016</b>	3.092	37	63	74	26
<b>2017</b>	7.549	25	75	74	26
<b>2018</b>	2.325	18	82	53	47
<b>2019</b>	2.638	11	89	77	23
<b>2020</b>	3.052	23	77	73	27

**Tabel 19. Anskaffelsessum /lån**

	<b>Antal familieboliger</b>	<b>Anskaffelsessum i t.kr.</b>	<b>Lån (grundkapital) fra LBF i t.kr.</b>	<b>fra %</b>	<b>Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.</b>	<b>Index</b>
<b>2015</b>	1.603	3.167.475	316.748	10	1.976	100
<b>2016</b>	3.092	6.194.825	619.483	10	2.004	101
<b>2017</b>	7.549	13.323.750	1.332.375	10	1.765	89
<b>2018</b>	2.325	4.550.570	455.057	10	1.957	99
<b>2019</b>	2.638	5.052.561	453.146	<sup>1)</sup> 8-12	1.915	97
<b>2020</b>	3.052	5.886.981	506.808	<sup>1)</sup> 8-12	1.929	98

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

## Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer

### Ungdomsboligbyggeri

Der er givet færre tilsagn til ungdomsboliger i 2020 end i 2019. Hovedstadsområdet tegner sig for 25 % af ungdomsboligerne og øvrige land for 75 %. Den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. ungdomsbolig udgør t.kr. 1.094, hvilket svarer til index 103 set i forhold til anskaffelsessummen i 2015.

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 2020 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

**Tabel 20. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2015-2020**

	Antal ungdomsb.	Antal lånesager			Gmns. antal ungdomsbol. pr. sag
		„Rene“	Integrerede	i alt	
<b>2015</b>	<sup>1)</sup> 877	7	1	8	110
<b>2016</b>	<sup>2)</sup> 1.479	15	9	24	62
<b>2017</b>	<sup>3)</sup> 1.767	12	20	32	55
<b>2018</b>	<sup>4)</sup> 1.455	15	5	20	73
<b>2019</b>	<sup>5)</sup> 1.349	8	6	14	96
<b>2020</b>	<sup>6)</sup> 925	8	7	15	62

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

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

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

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

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

6) Inkl. tilsagn på 82 ungdomsboliger i Københavns kommune og 465 ungdomsboliger i Aarhus kommune

**Tabel 21. Geografisk fordeling (i procent)**

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etage byggeri	Tæt-Lavt byggeri
<b>2015</b>	877	17	83	100	0
<b>2016</b>	1.479	46	54	100	0
<b>2017</b>	1.767	45	55	100	0
<b>2018</b>	1.455	18	82	98	2
<b>2019</b>	1.349	23	77	97	3
<b>2020</b>	925	25	75	91	9

**Tabel 22. Anskaffelsessum/lån**

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t.kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t.kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.	Index
2015	877	933.667	93.367	10	1.065	100
2016	1.479	1.605.495	160.550	10	1.086	102
2017	1.767	2.019.998	202.000	10	1.143	107
2018	1.455	1.541.586	154.159	10	1.060	100
2019	1.349	1.512.555	151.256	10	1.121	105
2020	925	1.012.384	101.238	10	1.094	103

## Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer

### Ældreboligbyggeri

I 2020 er der givet færre tilsagn til ældreboliger end i 2019. Den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. ældrebolig udgør t.kr. 2.018, hvilket svarer til index 106 set i forhold til anskaffelsessummen i 2015.

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2020 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.





**Tabel 23. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2015-2020**

	Antal ældreboliger	Antal lånesager			Gmns. antal ældreboliger pr. sag
		„Rene“	Integrerede	I alt	
2015	531	10	1	11	48
2016	763	11	1	12	64
2017	176	7	0	7	25
2018	277	10	1	11	25
2019	443	8	1	9	49
2020	381	9	2	11	35

**Tabel 24. Geografisk/type fordeling (i procent)**

	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etage byggeri	Tæt-Lavt byggeri
2015	531	64	36	89	11
2016	763	79	21	93	7
2017	176	83	17	75	25
2018	277	66	34	40	60
2019	443	65	35	95	5
2020	381	55	45	72	28

**Tabel 25. Anskaffelsessum/lån**

	Antal ældreboliger	Anskaffelsessum i t.kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t.kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.	Index
2015	531	1.008.309	100.831	10	1.899	100
2016	763	1.534.614	153.461	10	2.011	106
2017	176	364.085	36.409	10	2.069	109
2018	277	557.428	55.743	10	2.012	106
2019	443	866.770	86.677	10	1.957	103
2020	381	768.863	76.886	10	2.018	106

## 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 2019. Regionerne har ikke selv opført nye boliger siden 2009.

**Tabel 26. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og regioner i 2015-2020**

	Selvej. Institution	Kommune	I alt
2015	0	562	562
2016	58	<sup>1)</sup> 459	517
2017	104	806	910
2018	30	214	244
2019	0	<sup>2)</sup> 615	615
2020	58	298	356

1) Et tilsagn på 24 ældreboliger er tilføjet

2) En byggesag har fire færre boliger ved status 60 i 2020



Himmerland Boligforening  
Siloen - Aalborg

Foto: Himmerland  
Boligforening



Tabel 27. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2015-2020

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2015	0	0	-
	2016	58	2	29
	2017	104	4	26
	2018	30	1	30
	2019	0	0	-
	2020	58	3	19
Kommune	2015	562	17	33
	2016	459	11	42
	2017	806	18	45
	2018	214	8	27
	2019	615	15	41
	2020	298	10	30

Tabel 28. Geografisk fordeling i 2015-2020 (i procent)

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
Selvejende Institution	2015	0	0	0
	2016	58	48	52
	2017	104	77	23
	2018	30	0	100
	2019	0	0	0
	2020	58	48	52
Kommune	2015	562	40	60
	2016	459	43	57
	2017	806	25	75
	2018	214	7	93
	2019	615	47	53
	2020	298	56	44

**Tabel 29. Antal ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2015-2020**

2015	2016	2017	2018	2019	2020
0	<sup>1)</sup> 153	0	0	0	0

1) 1 tilsagn på 153 ungdomsboliger (nybyggeri)

**Tabel 30. Anskaffelsessum/lån<sup>1</sup>**

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

1) Andel administreret i Landsbyggefondens

**Tabel 31. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2015-2020**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-20
<b>Region Nordjylland</b>							
Familieboliger	170	251	719	372	356	277	2.145
Ungdomsboliger	283	132	297	12	215	85	1.024
Ældreboliger	70	100	0	20	149	60	399
<b>I alt</b>	<b>523</b>	<b>483</b>	<b>1.016</b>	<b>404</b>	<b>720</b>	<b>422</b>	<b>3.568</b>
<b>Region Midtjylland</b>							
Familieboliger	354	820	2.358	922	888	707	6.049
Ungdomsboliger	0	461	313	886	784	515	2.959
Ældreboliger	114	0	24	33	4	94	269
<b>I alt</b>	<b>468</b>	<b>1.281</b>	<b>2.695</b>	<b>1.841</b>	<b>1.676</b>	<b>1.316</b>	<b>9.277</b>
<b>Region Syddanmark</b>							
Familieboliger	543	576	1.483	538	845	867	4.852
Ungdomsboliger	297	204	328	261	46	14	1.150
Ældreboliger	0	16	6	0	0	0	22
<b>I alt</b>	<b>840</b>	<b>796</b>	<b>1.817</b>	<b>799</b>	<b>891</b>	<b>881</b>	<b>6.024</b>
<b>Region Hovedstaden</b>							
Familieboliger	445	857	1.456	423	257	613	4.051
Ungdomsboliger	153	566	788	264	304	194	2.269
Ældreboliger	323	600	146	182	250	211	1.712
<b>I alt</b>	<b>921</b>	<b>2.023</b>	<b>2.390</b>	<b>869</b>	<b>811</b>	<b>1.018</b>	<b>8.032</b>
<b>Region Sjælland</b>							
Familieboliger	91	588	1.533	70	292	588	3.162
Ungdomsboliger	144	116	41	32	0	117	450
Ældreboliger	24	47	0	42	40	16	169
<b>I alt</b>	<b>259</b>	<b>751</b>	<b>1.574</b>	<b>144</b>	<b>332</b>	<b>721</b>	<b>3.781</b>
<b>I alt</b>							
Familieboliger i alt	1.603	3.092	7.549	2.325	2.638	3.052	20.259
Ungdomsboliger i alt	877	1.479	1.767	1.455	1.349	925	7.852
Ældreboliger i alt	531	763	176	277	443	381	2.571
<b>Boliger totalt</b>	<b>3.011</b>	<b>5.334</b>	<b>9.492</b>	<b>4.057</b>	<b>4.430</b>	<b>4.358</b>	<b>30.682</b>

## BILAG

# Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden (udamortiserede lån)

## Mere om indbetalingsprognose

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

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

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

**Tabel 32. Faktiske indbetalinger 2001-2020 og prognose for indbetalinger 2021-2030 til (mio. kr.)**

<b>2001</b>	37	<b>2011</b>	1.190	<b>2021</b>	3.051
<b>2002</b>	43	<b>2012</b>	1.345	<b>2022</b>	3.095
<b>2003</b>	58	<b>2013</b>	1.509	<b>2023</b>	3.123
<b>2004</b>	92	<b>2014</b>	1.790	<b>2024</b>	3.142
<b>2005</b>	133	<b>2015</b>	2.043	<b>2025</b>	3.248
<b>2006</b>	177	<b>2016</b>	2.414	<b>2026</b>	3.323
<b>2007</b>	229	<b>2017</b>	2.641	<b>2027</b>	3.360
<b>2008</b>	343	<b>2018</b>	2.752	<b>2028</b>	3.378
<b>2009</b>	524	<b>2019</b>	2.788	<b>2029</b>	3.397
<b>2010</b>	874	<b>2020</b>	2.857	<b>2030</b>	3.417

Anm.: Forudsætninger 2021-30: 1,8 % inflation, 5 % rente.

## BILAG

# Boligportal/huslejerregistret

- **Baggrund for DanmarkBolig.dk**
- **Udbetaling Danmarks anvendelse af data**
- **Boligportalens database huslejerregistret**

## 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 huslejerregistret

DanmarkBolig.dk udstiller data, der indberettes til boligportal/det elektroniske huslejerregister. Den tidligere domænebestyrelse for boliger, bygninger og forsyning foreslog som led i den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi etablering af et elektronisk huslejerregister. 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 huslejerregistret, anvendes Landsbyggefondens boligportal/huslejerregister nu af Udbetaling Danmark til fastsættelse af individuel boligstøtte.

Udover opslag i boligportalen/huslejerregistret, 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/huslejeregistret ved nyanøgning af boligstøtte via [www.borger.dk](http://www.borger.dk), ligesom der er etableret snitflader mellem huslejeregistret og Udbetaling Danmark til efterfølgende vedligeholdelse af data vedrørende modtagere af boligstøtte.



---

Den almene sektor kan rumme beboere af alle slags. Også legende børn. Danmarkbolig.dk viser vejen.

Foto: Jens Lindhe

---



## BILAG

# Særlig driftsstøtte

- Omprioriteringslovene fra 1994 og 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. 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 procedurennotat afløses delvist af driftslån-udbetalinger fra fonden.

## Frikøb af hjemfaldsklausuler

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

Landsbyggefonden har efterfølgende med ministerens godkendelse fastsat et regulativ for hjemfaldsafløsning.

Frikøbsaftaler skal finansieres af sektoren selv via aktivering af boligorganisationernes egenkapital og gennem lejeforhøjelse som følge af de optagne realkreditlån. Udviklingen i egenkapitalen, herunder især de forventede indbetalinger til dispositionsfondene fra udamortiserede lån i de berørte boligorganisationer, kan ikke i alle tilfælde løbende sikre et rimeligt lejeniveau efter frikøbet. I det omfang det vurderes at være tilfældet, kan Landsbyggefonden efter ansøgning fra den pågældende boligorganisation yde støtte i form af lån til boligorganisationen til delvis betaling af ydelserne på de realkreditlån, der optages i de berørte afdelinger.

### Driftsstøtte frikøb

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

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

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

### Aftale i Odense Kommune

Ved aftale i april 2020 mellem Odense Kommune og boligorganisationer med hjemfaldsklausuler i Odense, er det hensigten at frikøbe 1 boligafdeling i 1 boligorganisation for ca. 15,1 mio. kr.



---

Boligkvalitet og livskvalitet  
går hånd i hånd.

Foto: Lars Just

---

Odense Kommune aflyser herefter tilbagekøbsdeklarationen i den berørte boligafdeling.

Boligafdelingen har ansøgt og opnået tilsagn om støtte (lån) for ca. 15,1 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

### Status på igangværende evalueringer vedr. boligsociale indsatser

- Evaluering af Landsbyggefondens 2011-14-midler forventes afsluttet januar 2021. Ingen udkomne rapporter i 2020.
- Evaluering af Landsbyggefondens 2015-18-midler forventes afsluttet 2022. Ingen udkomne rapporter i 2020.
- Evaluering af 15 hårde ghettoområder under Landsbyggefondens 2019-26-midler forventes afsluttet ved udgangen af 2028. Der er offentliggjort 4 baselineundersøgelser i 2020, jf. nedenfor.

## Evalueringsrapporter i 2020

- Fire baselineundersøgelser vedr. Evaluering af 15 hårde ghettoområder, det fysiske spor, BUILD (<https://sbi.dk/Pages/Bispehaven.aspx>; <https://sbi.dk/Pages/Gellerupparken.aspx>; <https://sbi.dk/Pages/Vollsmose.aspx>; <https://sbi.dk/Pages/Taastrupgaard.aspx>). Analyserne bygger på spørgeskemaundersøgelser og kvalitative interview med fokus på beboernes oplevelse af de kommende forandringer, medieomtale af boligområderne, forskelligheden i de fysiske forhold og de planlagte tiltag vedr. de fysiske omdannelser i Gellerupparken, Vollsmose, Bispehaven og Taastrupgaard.

Hovedkonklusioner i baselineundersøgelserne er:

- at Ghettopakken opleves meget forskelligt af beboerne
- at dårlig medieomtale hæmmer udviklingen af et boligområde
- at bebyggelsernes fysiske udformning og geografiske kontekst varierer, hvilket gør udgangspunktet for indsatser i de 15 boligområder forskelligt.

Evalueringen af de 15 hårde ghettoområder varetages af BUILD (det fysiske spor) og VIVE (det sociale spor) og består af kvantitative og kvalitative studier. Udviklingen følges med fokus på de tre overordnede målsætninger:

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

Undersøgelsesspørgsmål, proces og resultater uddybes på Landsbyggefondens site [www.udsatteomraeder.dk](http://www.udsatteomraeder.dk).



---

Regn og rusk minder om vigtigheden af at værne om en bolig af høj og tæt kvalitet.

Foto: Lars Just

---



---

De boligsociale indsatser er med til at skabe en højere grad af tryghed i landets udsatte boligområder.

Foto: Jens Lindhe

---

### **CFBU og BSN**

Landsbyggefonden har også i 2020 støttet Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) og Boligsocialnet (BSN). Bevillingen til CFBU er besluttet forlænget for perioden 2021-2026. Bevillingen til BSN forlænges for perioden 2021-2024.

Der er opmærksomhed på koordineringen mellem Landsbyggefonden, CFBU og BSN med henblik på at bruge de samlede ressourcer mest effektivt, understøtte, at best practice sættes i spil i forbindelse med en bevilling, samt sikre, at den erfaringsudveksling og implementeringsstøtte, CFBU og BSN forestår, understøtter Landsbyggefondens rammesætning og behov i feltet.

## **Kommunal deltagelse og boligorganisationsbidrag**

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

## **Sagsbehandling ved nedrivning og omdannelse**

Udlejningsvanskeligheder har især regionalt fremmet overvejelser om delvise nedrivninger i situationer, hvor renovering er nødvendig. Hvis der ikke er behov for de

konkrete almene boligbebyggelser, søges de afhændet med beliggenhedskommunens og ministeriets godkendelse.

I driftsstøttesager i udsatte boligområder arbejdes der med omdannelse af almene boligarealer, nedrivning, salg mv. for at åbne bebyggelserne op over for resten af byområdet.

## Når der er behov for dispositionsfondsmidler

I flere af de største af ovennævnte sager har det udover kapitaltilførsel været nødvendigt at forudsætte løbende driftsstøtte fra de pågældende boligorganisationers dispositionsfonde.

I det omfang denne driftsstøtte i en periode overstiger midlerne i boligorganisationens dispositionsfond efter nærmere fastsat beregning, dækkes manko ved driftslån fra landsdispositionsfonden.

## IT-plattform, tidligere sager og reguleringskonti

Foruden boligorganisationerne har kommunerne, revisorerne samt realkreditinstitutterne adgang til det nye system for at kunne følge alle igangværende sager. Adgang til systemet sker via anvendelsen af digital signatur/NemID.

### Sager påbegyndt før 2012

Sideløbende med udviklingen iværksatte fonden indscanning af dokumenter vedrørende igangværende sager. I overensstemmelse med retningslinjer fra Statens Arkiver er den hidtil delvist analoge administration af landsdispositionsfondssagerne derfor afsluttet med udgangen af 2011. Sager, som ikke var gennemført ved afslutningen af 2011, og som stadig har et driftsstøttebehov, er således blevet bedt om digitalt at ansøge på ny.

Fonden har noteret hver sags historik og under respekt for trangs-kriteriet også sagens anciennitet. Hermed kan alle ansøgninger overføres til den digitale sagsbehandling med aktuelle data. Fonden vil dog fortsat have begrænsede midler til rådighed for den særlige driftsstøtte.

### Reguleringskonti

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

## BILAG

# Renoveringsstøtteordningen

→ Byggeskadefondsdekning

→ AlmenNet

→ Renoveringsstøtteordningen og energibesparelser

## Byggeskadefondsdekning

I afdelinger, som er omfattet af Byggeskadefonden (BSF) eller Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB) – fusioneret pr. 1. januar 2021 -, kan Landsbyggefonden – jf. regulativet - ikke medvirke med støttede lån til bygningsdele, som er omfattet af de 2 fondes dækningsområde. Udestående problemer må derfor løses ved anden særlig driftsstøtte. Når dækningsperioden i de to byggeskadefonde udløber efter de 20 år fra afleveringsdatoen, kan en boligafdeling ansøge renoveringsstøtteordningen på almindelig vis. Sagerne behandles efter samme retningslinjer som andre renoveringssager.

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

## Renoveringsstøtteordningen og energibesparelser

Klimaændringer og samfundets stadigt skærpede målsætninger om reduktion af CO<sub>2</sub>-udledning, stiller krav til minimering af energiforbruget til boligopvarmning, elforbrug mv. Besparelspotentialet er størst i den ældre boligmasse. Investeringer i besparelsetiltag, der ikke i sig selv er rentable, kan ofte opnå rentabilitet ved udførelse i sammenhæng med større ombygninger eller opretningsarbejder.

Selvstændige rentable energiinvesteringer forudsættes selvsagt gennemført uden støtte fra fonden. Sådanne arbejder giver sædvanligvis betydelige energibesparelser. Besparelserne anvendes normalt i boligafdelingen som delvis dækning af de nye til-lægslåneydelser ved arbejdernes finansiering.

Landsbyggefonden har i perioden 2016 – 2020, udmøntet en særramme på 350 mio. kr., dedikeret demonstrationsprojekter til udvidet energirenovering. Ultimo 2019 stoppede fonden prækvalificering af demonstrationsprojekter og ved udgangen af 2020 havde 21 projekter opnået tilsagn, hvormed puljen var fuldt udmøntet.

Demonstrationsprojekterne har fået støtte til energibesparende tiltag, der normalt ikke støttes. Fonden har lagt afgørende vægt på, at projekterne er skalerbare og opfylder sektorens særlige behov for robuste løsninger. Det er hensigten at demonstrationsprojekterne, der publiceres bl.a. via AlmenNet, vil skabe inspiration og være eksempler til efterfølgelse for almensektoren generelt. Boligafdelingerne gennemfører demonstrationsprojekterne som en del af en helhedsplan i forbindelse med ordinære renoveringssager.



---

Boligselskabet Sortemoen  
Sortemoen - Herlev

Foto: KAB

---





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

Der er dannet partnerskaber med flere ansøgere, rådgivergrupper og Build/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 er der udviklet en automatiseret huslejeintegreret forbrugsafregning i samarbejde med sektorens ERP-leverandører. Betalingsfaciliteten er klar til brug.

I forbindelse med boligforlig 2020, blev der vedtaget en grøn garantiordning. Hensigten med ordningen er at understøtte at energibesparende tiltag kan gennemføres som udstøttede eller privatfinansierede arbejder, men med garanti for at de estimerede forbrugsbesparelser indtræder. Landsbyggefonden er med konsulentbistand fra COWI, i samarbejde med en række interessenter ved at udvikle en formaliseret garantiordning. Garantiordningen forventes operativ medio 2021.

## 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, nøgletal og selvbetjeningsværktøjer

## Sådan fungerer regnskabsindberetnings-systemet

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 funktioner. Regnskaberne bliver dermed hurtigere tilgængelige i fondens regnskabsdatabase, hvilket øger aktualiteten af de tilgængelige regnskabsdata blandt andet til brug for boligorganisationernes arbejde med effektivitet, sammenligninger, benchmarking, budgetter, egenkontrol, forvaltningsrevision, styringsdialogen, samt fondens udarbejdelse af statistikker og analyser.

## Regnskabsgennemgang

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

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



De kritiske nøgletal vurderes løbende, og udvælges bl.a. ud fra en vurdering om risiko og væsentlighed. Fokusområderne er dynamiske og vurderes løbende blandt andet ift. aktuelle problemstillinger, der afdækkes i forbindelse med regnskabs gennemgange, nye lovmæssige tiltag, problemstillinger fra støttesager mv. Fokusområderne for 2020 afspejler denne målrettede indsats, og var følgende:

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

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

#### **Fokusområder for styrkelse af kontodisciplin og effektivisering:**

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

Almen Analyse har i 2020 på baggrund af kritiske nøgletal, særlige fokusområder m.v. foretaget regnskabs gennemgang af 451 almene boligorganisationer med tilhørende afdelinger, og af 134 selvejende institutioner og friplejeboliger, samt 15 almene administrationsorganisationer. Regnskabs gennemgangene resulterede i, at Almen Analyse skrev til 277 boligorganisationer og 57 selvejende institutioner og friplejeboliger samt 11 administrationsorganisationer om regnskabsmæssige forhold konstateret i forbindelse med regnskabs gennemgangene. Der har også i 2020 været en særlig indsats i forhold til de selvejende institutioners regnskaber, herunder en særlig vejlednings- og informationsindsats. Derudover er alle administrationsorganisationer blevet gennemgået.

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

## Garantiordningen og fællesforvaltning

Der har i 2020 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 2020 ikke anmeldt nye fælles anbringelser.

## Vejledning og undervisning

Vejledning sker på samtlige Almen Analyses arbejdsområder, herunder i forbindelse med regnskabsgennemgange 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, kommuner m.fl. i en række forskellige sammenhænge, herunder en fortsat informationsindsats om fondens selvbetjeningsværktøjer.

## Statistikker, nøgletal og selvbetjeningsværktøjer

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

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

Almen Analyse udarbejder en lang række fast tilbagevendende statistikker, temastatistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg og drift på baggrund af de indberettede regnskabstal, data fra Danmarks Statistik mv. I den forbindelse har Almen Analyse udviklet forskellige selvbetjeningsværktøjer hvor data, nøgletal og statistikker endvidere udgives elektronisk, f.eks. Beboerdata, Regnskabsdatabasen, Tvillingeværktøjet, Effektivitetstal, Ledige Boliger og Boligsociale Data.

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

Fonden har i 2020 udgivet følgende faste statistikker:

- Huslejestatistik 2020
- Udgiftsstatistik 2020
- Beboerstatistik 2020

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



---

Arbejdernes  
Andelsboligforening af 1938  
Axelborg - Horsens

Foto: Jens Lindhe

---

Fonden har udgivet 11 temastatistikker i 2020:

- Anvisninger i den almene boligsektor 2019
- Ledige boliger i den almene boligsektor 2019-2020
- Renholdelsesudgifter i den almene boligsektor 2014-2018
- Boligforbruget i den almene boligsektor 2010-2019
- Diverse udgifter i de almene boligafdelinger 2014-2018
- Beboerklager i den almene boligsektor 2018-2019
- Fraflytninger i den almene boligsektor 2019
- Afdelingsbestyrelser i den almene boligsektor 2011-2019
- De almene beboeres anciennitet 2020
- Ungdomsuddannelser i den almene boligsektor 2009-2019
- Valgdeltagelse i den almene boligsektor

Fonden har endvidere igangsat en række yderligere temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2021.

Herudover er data i 2020 anvendt til udvikling, forbedring og opdatering af en lang række selvbetjeningsværktøjer og interne sagsbehandlingssystemer, herunder:

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

## BILAG

# Administration

## Tidligere forsøgsordning og salg i problemramte afdelinger

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

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

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

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

Der er pr. 31. december 2020 indbetalt i alt ca. 49 mio. kr. til provenufonden fra 61 konkrete salg til lejerne samt salg af 1 ledig bolig. Beløbet er opgjort efter fradrag af 30 procent lån til køberne.

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

## ØVRIGE BILAG

# Organisation

- **Ny lovgivning 2020**
- **Hovedtal fra fondens regnskaber**

## Ny lovgivning 2020

**Ved lov nr. 359 af 4. april 2020** fastsættes yderligere foranstaltninger for at forebygge og inddæmme smitte med covid-19 m.v.

**Ved lov nr. 908 af 3. august 2020** fastsættes regler om opdeling af almene boliger i ejerlejligheder.

**Ved lov nr. 919 af 20. juni 2020** fastsættes regler om forhøjelse af Landsbyggefondens renoveringsramme og digitalisering af det almene byggeri. Investeringsrammen for 2020, er forhøjet med 12.120 mio. kr.

Endvidere er der fastsat en ramme på 5,1 mio. kr. til udgifter til digitalisering af det almene byggeri.

**Ved lov nr. 2077 af 21. december 2020** er fastsat regler Landsbyggefondens rammer 2021-2026, sammenlægning af boliger, grundkapital for almene boliger og kapitalindskud for friplejeboliger m.v.

Boligministeren kan efter indstilling fra kommunalbestyrelsen godkende sammenlægning af boliger uden for udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m<sup>2</sup> og det sandsynliggøres, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder.

Landsbyggefonden bidrager af de midler, der er overført til nybyggerifonden, jf. § 89 a, i årene 2021-2026 inden for en samlet ramme på 30,3 mio. kr. til refusion af statens udgifter til tilskud til etablering af almene boliger på småøerne og i økommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø, jf. § 98 d, stk. 1. Bidraget indbetales til staten.

Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, give tilsagn om ydelsesstøtte til almene boligafdelinger til lån til finansiering af:



- 1) Ekstraordinære udbedrings- og opretningsarbejder og afhjælpning af sundhedsskadelige forhold inden for en samlet investeringsramme på 8.080 mio. kr. i årene 2021-2026.
- 2) Tilgængelighedsarbejder inden for en samlet investeringsramme på 1.641 mio. kr. i årene 2021-2026.
- 3) Ombygning og sammenlægning af lejligheder inden for en samlet investeringsramme på 303 mio. kr. i årene 2021-2026.
- 4) Forbedring af fællesarealer inden for en samlet investeringsramme på 965 mio. kr. i årene 2021-2026.

Landsbyggefonden kan desuden af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, give tilsagn om ydelsesstøtte til almene boligafdelinger til lån til finansiering af følgende arbejder, hvis arbejderne ikke vil kunne opnå støtte efter stk. 1 eller 4:

- 1) Nye miljø- og klimavenlige løsninger inden for en samlet investeringsramme på 101 mio. kr. i årene 2021-2026.
- 2) Nye digitale løsninger inden for en samlet investeringsramme på 40,4 mio. kr. i årene 2021-2026.

De investeringer, der er omfattet af tilsagn efter stk. 1 eller 2, de udgifter, der afholdes efter § 92, stk. 2, 1. pkt., § 92 b, stk. 1, og § 98 d, stk. 2, og de garantier, der stilles efter § 92 c, kan samlet højst udgøre 752 mio. kr. i 2021 og 2.222 mio. kr. årligt i årene 2022-2026.

Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en investeringsramme på 830 mio. kr. årligt i årene 2021-2026 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af de arbejder, der er nævnt i stk. 1, i afdelinger beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1. Af den investeringsramme, der er nævnt i 1. pkt., anvendes op til 50 mio. kr. årligt til forbedringsarbejder og de arbejder, der er nævnt i stk. 1, med henblik på afhændelse af boligerne. Ikke anvendte beløb nævnt i 1. pkt. kan overføres til det følgende år.

Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en investeringsramme på 6.464 mio. kr. i 2021 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. For tilsagn efter 1. pkt. finder betingelserne i § 91, stk. 2-11, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020, anvendelse.

Ikke anvendte beløb i stk. 1-5 reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker første gang den 1. januar 2019 for beløbene i stk. 4 og første gang den 1. januar 2021 for beløbene i stk. 1-3 og 5.

Det skal fremgå af Landsbyggefondens tilsagn efter stk. 1, 2, 4 og 5, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet. Dele af investeringsrammerne i stk. 1, 2 og 4 fra senere år kan efter boligministerens godkendelse fremrykkes, hvis dette er nødvendigt for at realisere konkrete større indsatser.

**Ved lov nr. 2078 af 21. december 2020** er fastsat regler om støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende og den almene boligsektors overgang til Digital Post.

**Ved lov nr. 2079 af 21. december 2020** skete der virksomhedsoverdragelse af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse til Byggeskadefonden samt ophør af fremtidig skadesdækning ved bygningsfornyelse m.v. Der bliver oprettet en ny afdeling C, som omfatter de ejendomme, der tidligere har været omfattet af BvB.

**Ved lov nr. 2189 af 29. december 2020** er der fastsat hjemmel til fastsættelse af regler om, at revisionen for regnskabsåret 2021 i højst 12 kommuner skal foretages efter særlige regler.

**Der er udstedt følgende administrative forskrifter:**

Bekendtgørelse nr. 14 af 9. januar 2020 om støtte til almene boliger.

Bekendtgørelse nr. 75 af 28. januar 2020 om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger).

Bekendtgørelse nr. 1286 af 31. august 2020 om ændring af bekendtgørelse om sideaktiviteter for almene boligorganisationer m.v.

Bekendtgørelse nr. 1298 af 3. september 2020 om rammeaftaler på det sociale område og på det almene ældreområde.

Bekendtgørelse nr. 1847 af 7. december 2020 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af Covid-19.

Bekendtgørelse nr. 2118 af 11. december 2020 om Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på boligområdet.

Bekendtgørelse nr. 2136 af 21. december 2020 om engangstilskud til etablering af almene boliger på småøerne og i økommuner samt tilskud til nedsættelse af huslejen og godkendelse af overskridelse af maksimumsbeløb for almene boliger på småøerne.



Bekendtgørelse nr. 2137 af 21. december 2020 om eftersyn af byggerier og renoveringer under ByggeskadeFonden.

Bekendtgørelse nr. 2138 af 21. december 2020 om ByggeskadeFondens organisation og årsrapporter.

Bekendtgørelse nr. 2139 af 21. december 2020 om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri m.v. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byfornyelse og udvikling af byer.

Bekendtgørelse nr. 2140 af 21. december 2020 om skadedækning fra ByggeskadeFonden.

Bekendtgørelse nr. 2287 af 29. december 2020 om gebyrer på byggeområdet fastsat af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

**LandsbyggeFonden har ikke udsendt nye regulativer.**

## Hovedtal fra fondens regnskaber

### Resultatopgørelse, uddrag

	2020	2019	2018	2017	2016
			- 1.000 kr. -		
<b>Indtægter:</b>					
Forskelsleje m.m.	20.038	13.330	13.384	13.445	13.484
Finansiell nettoindtægt (inkl. kurstab og kursge- vinst mv.)	13.254	4.916	20.728	68.588	48.614
<b>Udgifter:</b>					
Administrations- omkostninger	34.094	33.841	51.573	48.264	48.814
Temaundersøgelse, erfa- ringsformidling, portaler mv.	13.731	7.779	8.058	11.077	10.073
Dækning af afdelingsmid- ler, garantiordning mv.	0	0	-942	0	-366
<b>Årets resultat</b>	<b>-14.533</b>	<b>-23.374</b>	<b>-24.577</b>	<b>22.692</b>	<b>3.577</b>

### Balance pr. 31. december, uddrag

	2020	2019	2018	2017	2016
			- 1.000 kr. -		
<b>Aktiver:</b>					
<b>Anlægsaktiver:</b>					
Udlån, nybyggeri	24.792.541	24.094.848	23.246.403	22.245.276	21.529.406
Udlån, driftsstøtte mv.	10.576.892	9.490.681	8.012.998	7.008.191	6.225.478
<b>Omsætningsaktiver:</b>					
Bankbeholdning mv.	1.426.057	586.976	1.225.813	1.011.598	1.192.335
Obligationsbeholdning	5.452.680	5.427.347	4.452.014	4.359.636	3.824.003
Statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	6.633.696	6.341.896	6.041.896	6.041.896	5.906.896

**Passiver:**

## Egenkapital:

Disponibel reservefond	39.948	53.082	75.206	96.035	71.689
Landsdispositions-fonden	-4.932	-313.415	7.730	-15.130	-105.100

**Gældsforpligtelser – kort og langfristede:****Finansiering af nybyggeri:**

- Statslån	7.243.734	7.243.734	7.250.231	7.252.487	7.257.445
- Kommunelån	16.647.600	15.952.044	15.077.149	14.047.443	13.302.404
- Pligtmæssige bidrag	907.539	907.539	908.989	909.328	909.429
Disponeret driftsstøtte	2.227.653	2.152.059	2.019.093	1.982.949	1.881.949

Beløb i 1.000 kr.

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

I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til renovering mv. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en regaranti-forpligtelse pr. 31.12.2020 på max. 41 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 92 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositions-fonden er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002-2020-tilsagn udgør ca. 13 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er optaget 292 mio. kr. i statslån i 2020. Der er samlet for perioden 2007-2020 overført ca. 6,6 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 anskaffelsestidspunkt godkendes af tilsagnsmyndigheden.

### **Boligafdelinger.**

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

### **Boligportal.**

Internetbaseret portal, som giver boligsøgende en indgang til samtlige almene boligorganisationers boliger [www.danmarkbolig.dk](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 færdigaftropes 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 landsdispositionsfonden 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.

### **Garantiordning for afdelingsmidler.**

Landsbyggefonden indestår for tab på afdelingsmidler udlånt til andre afdelinger.

### **GIS.**

GIS står for et Geografisk InformationsSystem. GIS er et IT-værktøj, der kan fremstille kort med en række geografiske data tilknyttet. Et GIS-system bruges typisk til at analysere og præsentere data på en måde, der er let at afkode og overskue. GIS-værktøjet giver dig derfor en intuitiv forståelse af data, informationer og sammenhænge.

### **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.

### **Grøn screening.**

En grøn screening er en supplerende ansøgning, til den oprindelige ansøgning om støtte til et renoveringsprojekt. Det er boligorganisationerne selv, som står for at lave en grøn screening. Denne grønne screening er en betingelse for at modtage renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden.

### **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.





### **Huslejerregister boligportal.**

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

### **Inklusionsboliger.**

Almene familieboliger, der med særligt tilskud udlejes til psykisk og socialt sårbare personer, der i en periode har behov for en bolig med tilknyttede sociale støttefunktioner.

### **Integrerede byggerier.**

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

### **Kapitalforvaltning (den almene boligsektor).**

Placering af likvide midler i indskud i pengeinstitutter, i realkredit- og statsobligationer eller investeringsforeninger mv.

### **Landsdispositionsfondens.**

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

### **Magnesiumplader-MgO.**

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

### **Maksimumbeløb.**

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

### **Nettoprovenu.**

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

### **Nybyggerifonden.**

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

### **Offentligt støttet byggeri.**

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

### **Offentligt støttetilsagn.**

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

### **Omprioriteringslov.**

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

### **Porteføljepleje.**

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

### **Provenufonden.**

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

### **Referenceramme.**

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

### **Regulativ.**

Landsbyggefondens regler udstedt i medfør af loven vedrørende bl.a. indbetalinger til landsdispositionsfonden, støtte til opretning/renovering, 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. Beboerbetalinger på de realkreditlån, som finansierer renoveringen, er ved loven fastsat til en begyndelsesydelse på mindst 3,4 % p.a. af anskaffelsessummen. Beboerbetalinger indekseres årligt med 75 % af pris- eller lønudviklingen (den laveste). Forskellen mellem den markedsbestemte ydelse på realkreditlånet og beboerbetalinger er ydelsesstøtten, som betales af Landsbyggefonden.

#### **Særlig driftsstøtte.**

Kapitaltilførsel mv. til problemramte boligafdelinger (boligbebyggelser). En boligafdeling kan støttes, hvis der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse. Støtten kan ydes til finansiering af nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedrende og andre foranstaltninger, herunder til udligning af opsamlede underskud. Efter særlig hjemmel ydes der tilskud til beboerrådgiverordninger og huslejenedsættelse.

#### **Særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.**

Renoveringsarbejder vedrørende klimaskærmen og andre større bygningsdele.

#### **Tilbagekøbsdeklaration.**

Kommunal klausul om tilbageførsel efter 70 – 99 år tinglyst ved en kommunes salg af grunde. I visse tilfælde mod bygningserstatning, i andre tilfælde uden 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. Indenrigs- og boligministeren skal godkende udviklingsplaner – kan i visse tilfælde dispensere.





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