

LANDSBYGGFONDENS

Årsberetning 2021



BERETNING 2021

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

Elisabeth Grüner, København

Valgt af Kommunernes Landsforening

Laila Kildesgaard, København

Direktion

Bent Madsen, adm. direktør
Leif Tøiberg, driftsdirektør

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 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

Bomidtvest
Afdeling 630

Foto: Bomidtvest



Indhold

Virksomheden 2021	4
Nybyggeri	13
Pligtmæssige bidrag	18
Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden	20
Tilskud til forbedringsarbejder	26
Boligportal/huslejerregister	29
Særlig driftsstøtte	35
Renoveringsstøtteordningen	47
Statistik over udlejning	74
Almen Analyse	77
Administration	82
Bilagssamling	87

VIRKSOMHEDEN

Virksomheden 2021

→ Administration

→ Særlig driftsstøtte

→ Almen Analyse

Administration

DanmarkBolig.dk og dataoverførsel

På den lovpligtige boligportal DanmarkBolig.dk kan man finde oplysninger om alle landets ca. 590.000 almene boliger. Boligportalen indeholder også et huslejerregister.

Der er i regi af boligportalen opsamling af oplysninger om tilgængelighed i de almene boliger, og disse er koblet til øvrige oplysninger i Landsbyggefonden om udlejning og huslejer. Det er således muligt på Landsbyggefondens portaler for boligsøgende at sortere boliger efter husleje og graden af tilgængelighed.

Fonden indgår i ministeriets arbejde om en ny kategorisering af tilgængelighed, hvortil nogle af fondens midler også prioriteres i boligaftalerne. Fonden videreudvikler tilgængelighedsfaciliteterne for at udnytte de allerede indvundne erfaringer, de allerede indhøstede tilgængelighedsdata samt koblingen til de øvrige oplysninger i fonden.

Boligportalen er de senere år blevet udvidet og fornyet, og også i 2021 er der gennemført en større informationskampagne.

Huslejeoplysninger fra portalen for alle almene boliglejere videregives til Udbetaling Danmark, som bl.a. varetager administration af den individuelle boligstøtte.

Alment nybyggeri og landsdispositionsfondens

Grundkapitalandelen til familieboliger i alment nybyggeri er i perioden 1. januar 2019 til 31. december 2026 baseret på en differentiering af grundkapitalen.

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 Fripolejeboligloven.

Landsdispositionsfondens midler til refusionen og øvrige opgaver kommer fra indbetalinger fra udamortiserede finansieringsydelse. Herudover overføres 40 % af de



pligtmæssige bidrag til landsdispositionsfonden. I overgangsperioder er manko finansieret ved statslån til fonden.

Rentesikringsadministration

Landsbyggefonden har siden 2013 løbende overtaget administrationen af en række lån med rentesikring fra Udbetaling Danmark. Der er indgået en administrationsaf-tale mellem Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden. Landsbyggefonden udbeta-ler rentesikring eller opkræver "negativ" rentesikring for lån med tolagsbelåning for staten. Udbetaling Danmark varetager selv støtteberegningen, når der ikke er tale om tolagsbelåning.

Almen Analyse

Data, analyser og benchmarking

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

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

Under iagttagelse af gældende regler arbejdes der med at integrere data i regnskabs-plattformen DCAR – datavarehus som en del af boligorganisationernes administration.

Almen Analyse har i 2021 blandt andet udgivet:

- huslejestatistik 2021
- beboerstatistik 2021
- udgiftsstatistik 2021
- 7 temastatistikker

Almen Analyse har endvidere igangsat en række statistikker, analyser og temastatistik-ker, som forventes offentliggjort i løbet af 2022.

Selvbetjeningsværktøjer til benchmarking/effektivitetsmålinger

Almen Analyse har i 2021 udviklet et nyt selvbetjeningsværktøj – Almen Potentialebe-regner – der i lighed med fondens øvrige selvbetjeningsværktøjer, er tilgængeligt via fondens hjemmeside.

Almen Potentialeberegner giver almene boligorganisationer og kommuner mulighed for at sammenligne og beregne byudviklingspotentialet for de 198 største almene boligområder i Danmark. Potentialerne i værktøjet opgøres ved at sammenligne beboerne i et boligområde med andre befolkningsgrupper på fem hovedområder.

Almen Analyse har i 2021 udvidet selvbetjeningsværktøjet Beboerdata, som giver boligorganisationerne og kommunerne adgang til en lang række nøgletalstabeller om de almene beboerne for så vidt angår demografiske, sociale og økonomiske forhold.

I 2021 er Beboerdata bl.a. udvidet med mulighed for at hente tabsæt med data om valgdeltagelse, gennemført ungdomsuddannelse og videregående uddannelse, selvoplevede trivsel i folkeskolens 4. – 9. klasse og gennemsnitlige antal kontakter til læge, tandlæge og speciallæge. Beboerdata vil i 2022 bl.a. blive udvidet med yderligere nøgletalstabeller, 10 års tidsserier mv.

Almen Analyse har derudover i 2021 opdateret data og foretaget forbedringer i en række selvbetjeningsværktøjer, herunder Tvillingeværktøj, Effektivitetstal, Regnskabsdatabase, Ledige Boliger m.fl., til brug for arbejdet med effektivitet, benchmarking, egenkontrol, og forvaltningsrevision, 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 har desuden 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 2021 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, Almen Potentialeberegner, Beboerdata, Tvillingeværktøj, Effektivitetstal, Boligsociale Data, boligsocialt monitoreringssystem og beboerindeks.

Data indgår ligeledes i en række matematiske modeller og konsekvensberegninger af bl.a. parallelsamfundspakken og i udviklingen af nye indikatorer til belysning af det boligsociale område og beregninger af økonomiske potentialer 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 Bolig- og Planstyrelsen løbende videreudvikling af platformen, hvor fokus blandt andet er på at forenkle og lette den administrative opgave for boligorganisationerne og kommunerne.

Fælles regnskabsplatform (Det Centrale Almene Regnskabssystem)

Landsbyggefonden etablerer jf. ovenfor en fælles regnskabsplatform DCAR – datavarehus med et finansposteringsystem mv., som alle boligorganisationer vil få adgang til. Der er tale om et kernesystem til finansposterings mv., som kan integreres i boligorganisationernes egne administrationssystemer.

Det fælles system skal understøtte en effektiv drift, hvor boligorganisationerne kan koncentrere deres IT-udvikling til processerne, som anvendes i de enkelte organisationer, mens der er en stordriftsfordel i forhold til kernen og dataadgangen.

Udviklingen understøtter også et styrket kontrolmiljø bl.a. gennem en forøget opdagelsesrisiko ved uregelmæssigheder, idet der kan sikres effektiv logning og foretages sammenligninger på tværs, idet Landsbyggefonden påtænker at udbyde en tværgående revision med udgangspunkt i det centrale system. Samtidig indebærer udviklingen, at den centrale revision kan tilbyde revisionserklæringer om fælles registrerede data. Det skal dog understreges, at de enkelte organisationer fortsat skal have egen revision efter de kendte principper.

Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB)

Landsbyggefonden er i gang med at opbygge et administrativt register over hele den almene bygningsmasse i et centralt alment Bygningsregister (DCAB). Registret skal på den korte bane understøtte boligafdelinger i at opfylde krav om ekstern granskning af vedligeholdelsestilstanden og medvirke til at sikre korrekte henlæggelser. Udviklingsarbejdet vil også søge kobling til bl.a. energidata og data om tilgængelighed og fra anvendelse af den frivillige bæredygtighedsklasse.

Whistleblowerordning

Landsbyggefonden har i forbindelse med den danske whistleblowerlov faciliteret et udbud vedr. administration af whistleblowerordninger for den privatretlige almene



Høje Gladsaxe

Foto:
Helene Høyer Mikkelsen

sektor. Udbuddet består af en rammeaftale, som alle almene boligorganisationer kan trække på, og dermed få etableret en whistleblowerordning for boligorganisationen. Alle almene boligorganisationer (herunder administrationsorganisationer) har mulighed for at trække på rammeaftalen – uanset størrelse og antal medarbejdere. Brug af rammeaftalen er frivilligt for de enkelte boligorganisationer. Landsbyggefonden har på baggrund af fondens offentligtretlige status etableret egen whistleblowerordning.

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.



Ordningen er trangsbestemt 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.

Bl.a. med henblik på et skifte mod en grønnere almen sektor blev det besluttet at afvikle ventelisten med ekstra rammer i 2020 og 2021. Boligaftalen indebærer endvidere opdelinger i bevillingsrammer og ændring af trangkriterier 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 renoverings indsats. På grund af bygningsreglementskravene er der betydelige følgevirkninger i form af drifts- og energibesparelser. Ombygning til handicap- og ældrevenlige boliger samt byomdannelse og trykhedsforanstaltninger i udsatte boligområder er andre eksempler på støtteområderne.

Støtterammer mv.

Ved boligaftalen i maj 2020 blev der afsat en yderligere ramme på 7,3 mia. kr. for 2021, heraf ca. 6,6 mia. kr. til sager på ventelisten. Der er i 2021 i alt meddelt støttetilsagn for ca. 7,9 mia. kr. Årets samlede lovbestemte ramme androg i alt ca. 8,2 mia. kr. Der er i forhold til de udsatte boligområder overført et restbeløb på ca. 0,3 mia. kr. til 2022.

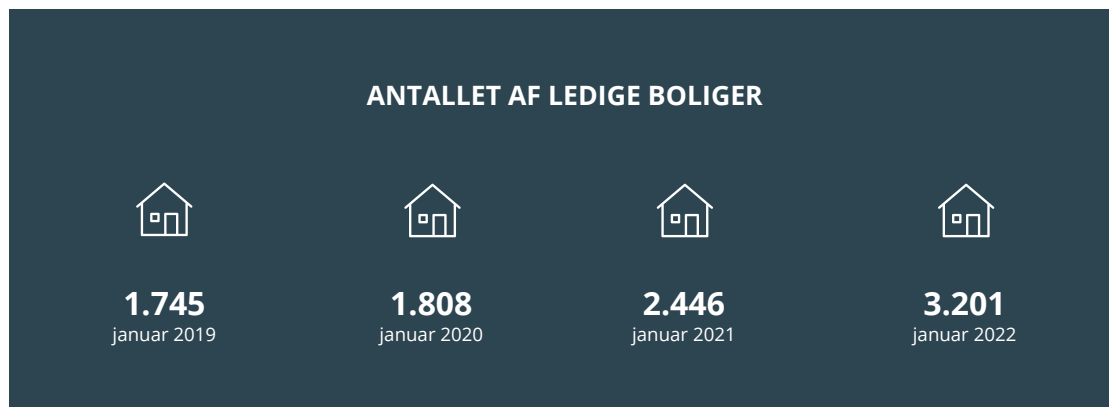
2021-delrammer vedrørende bæredygtighed, digitalisering, grøn garanti, nedrivning og ø-tilskud er overført og afvikles over totalrammerne 2022-2026.

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 gens. ca. 0,9 mia. kr./år 2022 – 2026.

Med virkning fra 1. juni 2021 er der fastlagt nyt regulativ mv. for renoveringsstøtteordningen.

Arbejdernes karakter

Det er ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder. Fonden koncentrerer sig om klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed, trykthed 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. har og vil øge omfanget af energitiltag.



Tomgang og tilpasning

I januar 2022 var der 3.201 tomgangsledige boliger. I januar 2019, 2020 og 2021 var der henholdsvis 1.745, 1.808 og 2.446 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 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.

Boligsocial indsats

Der er med Parallelsamfundssaftalen (2018) afsat i alt 380 mio. kr. pr. år til boligsociale aktiviteter mv. samt huslejestøtte (2019-26-midlerne). Heraf disponeres 140 mio. kr. årligt til boligsociale aktiviteter mv. De boligsociale midler kan ansøges løbende af boligorganisationer i samarbejde med beliggenhedskommune og gives til primært fire-årige, områdebaserede sociale indsatser målrettet beskæftigelse, uddannelse, kriminalitetsforebyggelse og integration i landets mest udsatte boligområder.

Prækvalifikation sker med afsæt i Regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger (2019-26-midlerne), herunder efter en vurdering. Et element i vurderingen baserer sig på fondens beregningsmodel over de statistiske nøgletal for boligområder 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 områdets problemstillinger og muligheder, herunder de organisatoriske forhold.

Evaluering, vidensopsamling og netværk

Fonden har i 2021 fortsat den økonomiske støtte til lærings- og udviklingsnetværket i foreningen "AlmenNet" og erfa-arbejdet i "Boligsocialnet".

Med økonomisk støtte fra staten 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.

Bystrategi

Som en central aktør udvikler Landsbyggefonden løbende den bystrategiske indsats. Fonden har særlig opmærksomhed på at tænke indsatser sammen, åbne boligområderne op, skabe infrastruktur og netværk samt prioritere helhedsblik og bæredygtighed.



AAB København
Afdeling 110

Foto: AAB

I 2021 har Landsbyggefonden fortsat en række initiativer, der har fokus på at styrke det bystrategiske arbejde gennem konferencer, netværk, Review Boards, digitale værktøjer, udviklingsprojekter mv.

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, herunder den bystrategiske indsats.

Der er i 2021 yderligere sat fokus på denne ambition ved indgåelse af en fireårig rammeaftale på ca. 9 mio. kr. om eksternt bistand på kommunikationsområdet.

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 opgaveområde.

Tabel 1. Landsbyggefonden 2021: Pengestrøm

Udbetalinger (mio. kr.)	2020	2021
Trækningsretstilskud	327	265
Ydelsesstøtte reovering	406	460
Kapitaltilførsel, huslejestøtte mv.	1.886	3.384
Refusion stat nybyggeri	819	788
Udlån nybyggeri	698	581
I alt	4.136	5.478

Indbetalinger (mio. kr.)	2020	2021
Pligtmæssige bidrag	867	860
Udamortiserede ydelser mv.	2.857	2.900
Forskelsleje, renter mv.	578	1.162
Finansieringsindskud nybyggeri	698	581
I alt	5.000	5.503

Note. Evt. manko finansieres ved statslån



ADMINISTRATION

Nybyggeri

→ Lån til nybyggeri

→ Refusion af statens udgifter

Tabel 2. Støttet nybyggeri 2016-2021:

Antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016-2021
Familieboliger	¹⁾ 3.092	¹⁾ 7.538	2.364	2.560	3.005	2.526	21.085
Ungdomsboliger	1.479	1.764	1.455	1.349	920	380	7.347
Ældreboliger	763	176	273	438	381	325	2.356
i alt	5.334	9.478	4.092	4.347	4.306	3.231	30.788

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 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016-2021
Ungdomsboliger	153	0	0	0	0	0	153
Ældreboliger	517	910	244	615	356	269	2.911
i alt	670	910	244	615	356	269	3.064

Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016-2021
Med offentlig støtte	104	120	24	48	159	45	500
Uden offentlig støtte	0	0	0	0	0	0	0
i alt	104	120	24	48	159	45	500

Samlet antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016-2021
Familieboliger	¹⁾ 3.092	1)7.538	2.364	2.560	3.005	2.526	21.085
Ungdomsboliger	1.632	1.764	1.455	1.349	920	380	7.500
Ældreboliger	1.384	1.206	541	1.101	896	639	5.767
I alt	6.108	10.508	4.360	5.010	4.821	3.545	34.352

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

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



Boligforeningen 3B
Afdeling Store Solvænget

Foto: Scandibyg

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/flygtningeboliger 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 boligkørs konkurrenceevne.

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

Refusion af statens udgifter

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.

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 2019, er beregnet og fastsat endeligt pr. 1. oktober 2021.

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. Landsbyggefondens refusion for tilsagnsår 2002-2021
(nutidsværdi i opgørelsesåret)**

Tilsagnsår	Nutidsværdi
2002	3.174 mio. kr.
2003	1.458 mio. kr.
2004	1.099 mio. kr.
2005	1.009 mio. kr.
2006	1.426 mio. kr.
2007	11 mio. kr.
2008	222 mio. kr.
2009	483 mio. kr.
2010	1.406 mio. kr.
2011	22 mio. kr.
2012	107 mio. kr.
2013	165 mio. kr.
2014	193 mio. kr.
2015	174 mio. kr.
2016	469 mio. kr.
2017	671 mio. kr.
2018	232 mio. kr.
2019	155 mio. kr.
2020	161 mio. kr.*
2021	165 mio. kr.*

* Ikke endeligt beregnet

Bolig- og Planstyrelsen har korrigeret tilsagnsårgangene 2016 og 2017. Ændringen er foretaget som følge af en genberegning af primært refusionen for friplejeboligerne. Disse boliger har en anden belåning end de øvrige almene boliger, og derfor skal beregnes med en særskilt rente. Endvidere er optaget en ændring på Finanslov 2021 vedrørende et projekt som kommunalbestyrelsen ikke havde indberettet i BOSSINF.

→ [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 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	i alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	801	794	788	802	798	793	4.776
i alt	869	862	856	870	866	861	5.184

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 66,50 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 29,75 kr. pr. m² for afdelinger med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 indtil 1. januar 1970.

Fritagelser for arealbidrag

Bidrag for afdelinger, som opfylder betingelserne i lovens § 80, stk. 4, og som fonden derfor har bevilget fritagelse for forhøjet bidrag, vil fortsat være 12,30 kr. pr. m². Fritagelser på grund af driftsstøttesager er årsagen til nedgang i G-indskud fra 2016 til 2018 og igen fra 2019 til 2021.

G-indskud har herefter i alt andraget ca. 793 mio. kr.



Pligtmæssige bidrag i alt

2021

De samlede pligtmæssige bidrag i 2021 har andraget ca. 861 mio. kr., hvoraf ca. 516 mio. kr. (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 344 mio. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfonden (særlig driftsstøtte).

2022

For 2022 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 883 mio. kr., hvoraf ca. 530 mio. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 353 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.



Boligforeningen VIBO
Afdeling 827, Samuels Hus

Foto: Pixiweb

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

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

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

Indbetalingsgrundlaget til nybyggerifonden

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

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

Realkreditinstitutterne beregner og indberetter negativ ydelsesstøtte til BOSSINF, mens Landsbyggefonden står for selve opkrævningen. Nybyggerifonden er i 2021 tilført ca. 303 mio. kr. Tilgangen afhænger af låntypen og renten, og det er derfor vanskeligt at skønne, hvor stor tilgangen vil være i fremtiden. 26. november 2021 er der indgået ny boligaftale, hvorefter der etableres "Fonden for blandede byer", som tilføres samlet 10 mia. kr. i perioden 2022-2035 fra Nybyggerifonden. Der udmøntes 5 mia. kr. i perioden 2022-2031.

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 med 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, fastsætter Landsbyggefonden 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.



Bovendia
Afdeling 9, Frilandsvej m.fl.

Foto: Landsbyggefonden

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 nybyggerifondens 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 ikke indbetales til landsdispositionsfondens og nybyggerifondens.

Dette gælder også ved bortfald af likvide midler.

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



BO-VEST
Afdeling 10, Hyldebjergvej

Foto: Helene Høyer
Mikkelsen

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 ydet i tilskud via trækningensretten, blev der i 2021 udført arbejder for ca. fire kroner.

I 2021 er der givet tilsagn til tilskud på 348 mio. kr. via trækningensretten. Det har udløst arbejder for 1.404 mio. kr. De seneste seks år er der gennemført arbejder med tilskud fra trækningensretten for ca. 10 mia. kr.

Energibesparelse

Både forbedringsarbejder og de særligt udgiftskrævende opretningsarbejder som f.eks. klimaskærmen indebærer energibesparende foranstaltninger.

Energibesparende foranstaltninger udgør formentlig 40 % af den samlede anskaffelsessum. Det svarer rundt regnet til 560 mio. kr. i 2021. Der forventes 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 for den enkelte boligorganisation. Boligorganisationen kan søge om at få udbetalt tilskud til at dække udgifter til større forbedrings- og opretningsarbejder i en eller flere afdelinger.

I 2021 er der overført 516 mio. kr. fra pligtmæssige bidrag til 383 trækningensretskonti.

Udbetaling af tilskud

Landsbyggefonden kan give tilsagn om tilskud, hvis en boligorganisation ansøger 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 boligernes standard og tilfører ejendommen og/eller dens omgivelser en øget brugsværdi for beboerne.

Landsbyggefonden kan dog give tilskud til større og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder. Derimod kan der ikke gives tilskud til udgifter til vedligeholdelse, hovedistandsættelse eller fornyelse af tekniske installationer. Hvis ansøgningen indeholder vedligeholdelsesarbejder, foretager Landsbyggefonden et skønnet fradrag ved sagsbehandlingen.

Ved udgangen af 2021 er der meddelt tilsagn om tilskud og foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetalt tilskud, på i alt 1.922 mio. kr.

Det står der på kontoen

Ved udgangen af 2021 står der 2.240 mio. kr. på de 383 trækingsretskonti, som der ikke er disponeret (ikke meddelt tilsagn) over.

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

Nogle boligorganisationer oplyser, at de har udarbejdet langtidsplaner for anvendelse af deres trækingsret. Der er krav om anvendelse af trækingsret i driftsstøttesager. Ordningen søges stærkere integreret i de nye støttede energi- og klimasikringsarbejder samt den nye grønne garanti.

Forrentning

Trækingsretskontiene 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 2021 har diskontoen været 0, og fondens driftsresultat tillader ikke supplerende rentetilskrivning.

Ansøgning

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2021 meddelt tilsagn til et antal projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afvigelser fra reglerne i fondens regulativ er vedtaget mod at nedsætte tilskud samt stille krav om egetbidrag fra boligorganisationen. Af administrative hensyn henstiller fonden til, at boligorganisationer først indsender en ansøgning, når projektet er konkret udformet.

Forhøjelse af oprindeligt tilskud

Boligorganisationerne kan søge om forhøjelse af oprindelige tilskud, hvis de forventede driftsbesparelser ikke bliver opnået. Reglerne er beskrevet i Landsbyggefondens regulativ om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

Digital ansøgningsproces

Ansøgning om trækingsret har siden 2018 været digital via selvbetjeningsløsningen på www.lbf.dk. Boligorganisationen udfylder ansøgningsskemaet og sender det efter signering med NemID. Løsningen er integreret med Landsbyggefondens interne sagssystemer. Boligorganisationens ledelse har ansvar for at tilrettelægge procedure, der sikrer, at ansøgningsskemaet signeres efter boligorganisationens prokurabestemmelser.

Landsbyggefonden forventer at udvide selvbetjeningsløsningen de kommende år, så boligorganisationerne kan se saldoen på trækingsretskontoen, igangværende sager, tidligere tilsagn og berigtigelser. Derudover bliver det muligt at uploade dokumentation for afholdte udgifter.

Tabel 5. Bevægelser på trækingsretsmidlerne 2016-2021 i mio. kr.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tilsvar (bogført saldo), primo	3.271	3.456	3.560	3.643	3.718	3.911
Trækingsret overført	522	517	514	522	520	516
Tilskrevne renter	0	33	0	0	0	0
SUM	3.793	4.006	4.074	4.165	4.238	4.427
Udbetalt tilskud	÷337	÷446	÷431	÷447	÷327	÷265
Tilsvar (bogført saldo), ultimo	3.456	3.560	3.643	3.718	3.911	4.162
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷1.821	÷1.724	÷1.828	÷1.844	÷1.840	÷1.922
Ikke disponeret saldo	1.635	1.836	1.815	1.874	2.071	2.240

Bemærk, at sidste kvartal af trækingsretsandelen først indbetales i februar måned året efter.

Tabel 6. Udviklingen i trækingsrettens anvendelse i årene 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	I alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt i mio. kr.	2.213	1.287	1.805	1.977	1.118	1.404	9.804
Tilskud i mio. kr.	580	429	472	545	297	348	2.671
Tilskud i % af anskaffelsessum	26	33	26	28	27	25	27

Bemærk, at det er de ansøgende boligorganisationer, der selv fastsætter tilskudsprocent inden for 2/3 maks.-grænsen. I sager, hvor det ansøgte beløb er langt mindre end det maksimale tilskud, er både anskaffelsessummen og tilskud udeladt af beregningen.



ADMINISTRATION

Boligportal/huslejerregister

- [DanmarkBolig.dk](#)
- [Registrering af tilgængelighed](#)
- [Rammeaftale og IT-integration](#)
- [Søgemuligheder på DanmarkBolig.dk](#)
- [Informationsindsats](#)
- [Samarbejdet med private boligportaler](#)
- [Indberetningskrav til boligorganisationerne](#)
- [Udbetaling Danmark samarbejde](#)

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 huslejerregister. Landsbyggefonden står for driften af boligportalen/huslejerregistret. Boligorganisationerne indberetter data og disse data anvendes i flere sammenhænge.

Anvendelse af data i boligportal/huslejerregister:

- Visning på søgeportalen DanmarkBolig.dk
- Statistik over ledige boliger
- Opslag i forbindelse med søgning om boligstøtte på borger.dk
- Ajourføring af f.eks. husleje og andre boligoplysninger, 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. 590.000 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 kommuner og 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. Det opleves, at et stigende antal kommuner og selvejende institutioner vælger frivilligt at indberette til boligportalen og de får dermed mulighed for visning på DanmarkBolig.dk.

Der lægges vægt på, at de viste boliger er opskrivningsparate eller ledige, herunder at huslejeløbet 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 forbindelse med større renoveringsprojekter. Portalen har som sådan ingen varer på hylderne – det har den enkelte boligorganisation – men søgeportalen kan skabe interessen for at gå videre. Enten for at få en bolig, der aktuelt er ledig, eller for at skrive sig op til drømmeboligen.

Registrering af tilgængelighed

Landsbyggefonden har i regi af boligportalen udbygget opsamling af oplysninger om tilgængelighed i de almene boliger (overtaget fra Center for tilgængelighed), og disse er koblet til øvrige oplysninger i Landsbyggefonden om udlejning og huslejer. Det er således i det registrerede omfang muligt på Landsbyggefondens portaler for boligsøgende at sortere boliger efter husleje og graden af tilgængelighed.

Landsbyggefonden har indgået i ministeriets arbejde om en ny kategorisering af tilgængelighed, hvortil nogle af fondens midler også prioriteres i boligaftalerne. Fonden videreudvikler tilgængelighedsprofilerne for at udnytte de allerede indvundne erfaringer, de allerede indhøstede tilgængelighedsdata samt koblingen til de øvrige oplysninger i fonden (DCAB mv.).

Rammeaftale og IT-integration

I 2021 er gennemført EU udbud af rammeaftale om etablering og efterfølgende drift og overvågning af IT-miljø for boligportalens huslejerregister. Der er indgået aftale med en leverandør for en 4-årig periode. Sammen med den valgte leverandør er der igangsat en omlægning og modernisering af boligportalens IT-platfomer. Der er tale om



et teknologiløfte samt en opgradering af servere og miljø, som vil betyde, at miljøets performance øges betydeligt.

Landsbyggefonden fortsætter sammen med leverandøren arbejdet omkring udvikling af en mobilapp, hvorfra det bliver muligt for boligorganisationerne at indberette oplysninger om boligens og omgivelsernes tilgængelighed. Det er hensigten at udvikle en app, som giver mulighed for at tilføje flere tilgængelighedskriterier. App'en skal gøre processen fra boligorganisationens tilgængelighedsregistrering til indberetning i boligportalens huslejeregister mere smidig, og resultere i at tilgængelighedsvurderingen kan fremsøges på DanmarkBolig.dk. "Boliger egnet for flere" er et vigtigt fokusområde, så det bliver muligt at udsøge denne type boliger på boligportalen via filtrering.

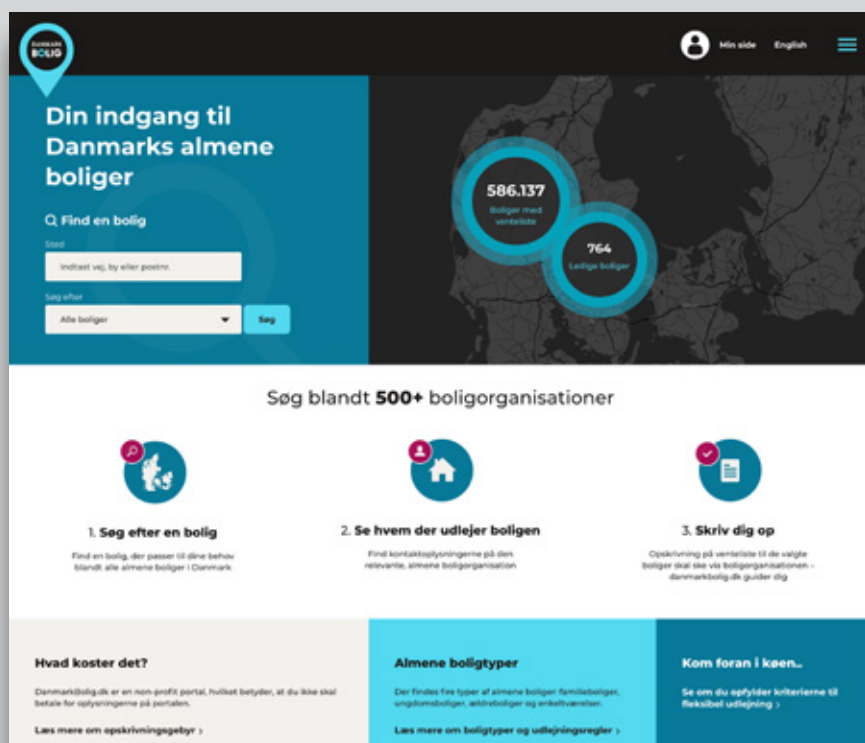
Den påbegyndte implementering af V4 versionen af boligportalens huslejeregister er færdiggjort, og de nye snitflader er implementeret hos Udbetaling Danmark og hos boligorganisationernes ERP-leverandører. Implementeringen af V4 versionen har betydet at kontrol og validering af data nu foretages tættere på boligorganisationernes brugere. Sandsynlighedsvalideringer, hvor brugeren skal bekræfte indberetningens rigtighed, er med til at sikre højere datakvalitet i indberetningerne til huslejeregistreret. Den nye version har betydet en optimering af samarbejdet mellem boligorganisationernes indberetninger i boligportalens database huslejeregister og Udbetaling Danmarks boligstøttesystem.

Søgemuligheder på DanmarkBolig.dk

Landsbyggefonden bestræber sig på, at søgeportalen DanmarkBolig.dk viser mangfoldigheden i den almene sektors boliger, ligesom det er målsætningen at synliggøre de særlige muligheder i de forskellige anvisningstyper. Her er fokus især på de fleksible udlejningsaftaler, hvor det i høj grad er søgers situation, der er udgangspunktet for dennes placering på ventelisten. Det er ligeledes hensigten, at den boligsøgende ledes hen til opskrivningsprocessen hos boligorganisationen.

Der er fortsat fokus på anvendelsen af muligheden for dataindberetning, hvor den boligsøgende sendes direkte videre til boligorganisationens hjemmeside. Ved at boligorganisationerne indberetter specifikke links på boligerne sendes den boligsøgende direkte videre til den relevante afdeling på boligorganisations hjemmeside og får derved en optimal brugeroplevelse.

Primo 2022 implementeres muligheden for at kunne foretage en specifik kommunesøgning allerede fra forsiden af DanmarkBolig.dk. Ligeledes introduceres interessepunkter så som transportmuligheder, uddannelsessteder, børnepasning, indkøb osv. De nye tiltag har til formål at øge brugeroplevelsen på portalen.



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

Informationsindsats

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 DanmarkBolg.dk ud til den boligsøgende. Efter forudgående aftale tilbydes boligorganisationer bannerreklamer og tidslommer på Facebook-siden for DanmarkBolg.dk.

Den igangsatte informationsstrategi med initiativer for at øge kendskabet og være trafikskabende til DanmarkBolg.dk er fortsat. I 2021 er der gennemført en række kampagner på Facebook og Instagram samt lanceret en podcast serie om "Almenerne – de almene helte", og initiativerne har fået positiv feedback.

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 DanmarkBolg.dk.



Almene boliger har plads til alle – og kan være stedet, hvor du finder din private oase.

Foto: Lars Just

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

Indberetningskrav til 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 skal indberetningerne ske, når den konkrete hændelse sker – eller mindst en gang i døgnet.

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

At øge boligorganisationernes indberetning af billedmateriale til portalen er fortsat i proces, eftersom billedkvaliteten er af betydning for brugerne, når der søges en bolig. Som udgangspunkt varetager boligorganisationerne at indberette billeder, og alternativt sørger Landsbyggefonden for at der vises billeder leveret af en ekstern leverandør.

Udbetaling Danmark samarbejde

Landsbyggefonden har løbende et stort samarbejde med Udbetaling Danmark omkring udvikling og kvalitetssikring af de data, som findes i boligportalens database huslejerregistret. På baggrund af indgået dataudvekslingsaftale afholdes løbende 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.



Med de mange søgefunktioner i portalen DanmarkBolig.dk bliver vejen til en almen bolig kortere. Og basen for et studie- eller arbejdsliv kan sikres.

Foto: Lars Just



SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

Særlig driftsstøtte

- [Om særlig driftsstøtte](#)
- [Reglerne for kapitaltilførsel](#)
- [Sådan er sagsbehandlingen](#)
- [Følg sagsbehandlingen](#)
- [Status og rammer for den boligsociale indsats](#)
- [Huslejestøtte](#)

Om særlig driftsstøtte

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

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

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

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

Reglerne for kapitaltilførsel

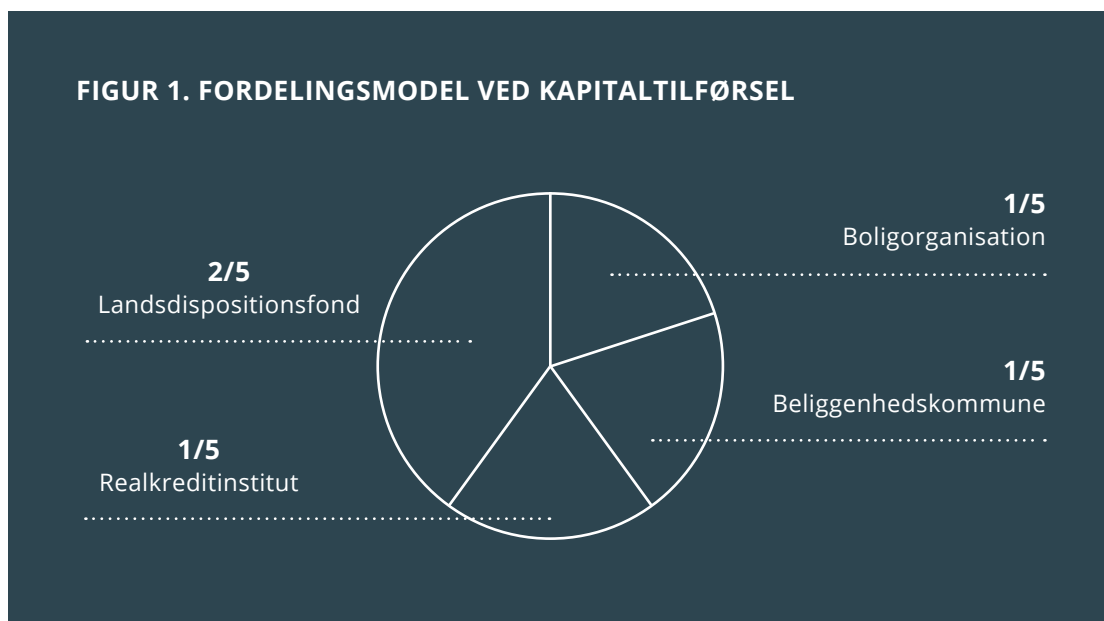
Særlig driftsstøtte i form af kapitaltilførsel til problemramte afdelinger sker i henhold til gældende regler for landsdispositionsfondens jævnfør § 92, § 94, § 96 og § 97 i almenboligloven.

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

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

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

FIGUR 1. FORDELINGSMODEL VED KAPITALTILFØRSEL



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

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

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

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 2021 445 afdelinger med 79.624 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.

Udover nedrivninger i forbindelse med afviklingen af renoveringsstøtteordningens venteliste er indsatsen nu koncentreret omkring de udsatte boligområder. 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.



Tingbjerg

Foto: Helene Høyer
Mikkelsen

Tabel 7. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2016-2021 i mio. kr.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	i alt
Indbetalte bidrag	348	345	362	385	407	424	2.271
Udamortiserede lån m.m.	2.414	2.641	2.752	2.788	2.857	2.900	16.352
Samlet tilgang	2.762	2.986	3.114	3.173	3.264	3.324	18.623
Kapitaltilførsel mv., netto	1.097	975	1.118	1.792	1.333	1.194	7.509
Ydelsesstøtte renovering	492	515	458	484	406	460	2.815
Ydelsesstøtte nybyggeri mv.	940	910	880	850	819	788	5.187
Huslejesikring/-bidrag mv., netto	660	631	635	668	690	665	3.949
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	-468	-135	0	-300	-292	-188	-1.383
Samlet afgang	2.721	2.896	3.091	3.494	2.956	2.919	18.077
Periodens primobeholdning (1.1.2016)							-482 mio. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.							18.623 mio. kr.
							18.141 mio. kr.
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/ -bidrag mv.							19.460 mio. kr.
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter							-1.383 mio. kr.
Saldo ultimo (31.12.2021)							64 mio. kr.

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 2024. Statslånet tilbagebetales af beregnede nettoindtægter inden udgangen af 2038.

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 Bolig- og Planstyrelsen til godkendelse.

Tilskud fra boligorganisationers dispositionsfonde/Supplerende driftslån

Med henblik på i udgangspunktet at sikre rimelige huslejer efter helhedsplan-foranstaltninger samt erlæggelse af de forudsatte egne bidrag fra boligorganisationerne især jf. 2008-lovgivningen er den løbende driftsøkonomiske støtte udover de særlige huslejestøttetilskud (boligsocial indsats) pålagt til betaling over de pågældende lokale dispositionsfonde. Hvis den disponible saldo i en 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 2022 og fremefter. Sager i forbindelse med afvikling af ventelistesager/renoveringsstøtten gennemføres efter de hidtidige regler.

Fonden har gennemført projekter med Copenhagen Economics om nyordning af huslejemodellen og den særlige driftsstøtte.

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



Boligselskabet Tinggården
Herfølge
Afdeling Tinggården

Foto: Helene Høyer
Mikkelsen

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

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. 140 mio. kr. disponeres årligt til boligsociale indsatser målrettet beskæftigelse, uddannelse, kriminalitetsforebyggelse og integration.

Betingelser for støtte

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 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 indgår 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 "omdannelsesområderne" fylder nu meget på grund af de betydelige bygningsændringer mv. i disse boligområder.

Beskæftigelse, uddannelse, kriminalitetsforebyggelse og integration

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

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

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

Til hvert mål er der knyttet faste indikatorer, 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

For alle boligsociale bevillinger er der etableret en lokal bestyrelse med stærkt ledelsesmandat på tværs af deltagende boligorganisationer og beliggenhedskommune. Det er de lokale boligsociale bestyrelses ansvar at sikre, at der kontinuerligt følges op på indsatsernes mål, og at der monitoreres på de boligområder og målgrupper, indsatsen indbefatter. Landsbyggefonden stiller data og en række monitoreringsredskaber til rådighed, så bestyrelserne kan monitorere og styre på et aktuelt og præcist grundlag.

Landsbyggefonden gennemfører etårseftersyn og løbende opfølgning i alle sager med henblik på at sikre, at indsatserne er igangsat effektivt og målrettet, herunder at bestyrelserne er etableret og i funktion.

Samspil mellem sociale og fysiske indsatser

Der er fortsat stor opmærksomhed på at sikre rammer, der understøtter koordinering og strategisk fokus. I særdeleshed i områder, hvor der er en udviklingsplan. Boligorganisationer og beliggenhedskommuner skal derfor i forbindelse med igangsættelse af en boligsocial indsats overveje, hvilke øvrige tiltag der er i gang 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.

Evaluerings

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

→ **LÆS MERE OM 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, og flere udløb i løbet af 2021. Ved starten af 2022 er der fortsat 21 aktive sager med støtte fra 2015-2018-midlerne.

En række af disse sager vil udløbe i 2022 og vil – ligesom sagerne med udløb i 2020 og 2021 – 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 2021 havde fonden modtaget i alt 40 ansøgninger. Heraf var 8 prækvalificeret ved udgangen af 2021, og 32 sager havde fået tilsagn svarende til et samlet beløb på i alt 415,7 mio. kr.

Tabel 8. Ansøgninger om støtte til en boligsocial indsats fra fondens 2019-2026-midler pr. 31.12.2021

Ansøgninger* i alt	40
Tilsagn	32
Prækvalifikation	8
Vurdering af prækvalifikation pågår	0
Afslag**	0
Afslag til enkelte afdelinger***	18
Samlet tilsagnsbeløb	415,7 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

Tabel 9. Støtte til boligsocial indsats fra fondens 2019-2026-midler fordelt på regioner pr. 31.12.2021

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	16	0	0	2	14,8	15,5	14	172,6	41,5
Region Sjælland	5	0	0	1	5,5	5,7	4	47,6	11,5
Region Syddanmark	9	0	0	4	49,4	51,6	5	103,2	24,8
Region Midtjylland	8	0	0	1	26,0	27,2	7	75,7	18,2
Region Nordjylland	2	0	0	0	0,0	0,0	2	16,6	4,0
I alt	40	0	0	8	95,7	100,0	32	415,7	100,0

Huslejestøtte

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

Ansøgningsprocedure

Ansøgningsproceduren med løbende ansøgninger og en prækvalifikationsfase er fastholdt.

Som det også hidtil har været fondens procedure, fordeles huslejestøttemidlerne efter en huslejemodel, som systematisk vurderer en tilstræbt leje for hver af de ansøgende afdelinger. I huslejemodellen indgår oplysninger om afdelingens alder, art, boligstruktur, førnævnte beboerindeks, eventuelt renoveringsbehov, afdelingens interne og eksterne udlejningssituation (henholdsvis huslejen for afdelinger i samme boligområde og priserne på ejerboliger i kommunen) mv.

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

støtteordningen. Afdelinger, der er omfattet, bliver i forlængelse heraf prækvalificeret til 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.



Landet over skaber
Landsbyggefondens støtte
og fokus på strategisk
målstyring af de boligsociale
indsatser forbedre vilkår
for livet i landets udsatte
områder.

Foto: Lars Just

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 501 boligafdelinger. Ved årets udgang var i alt 47 afdelinger blevet prækvalificeret til huslejestøtte, herunder efter parallelsamfundspakken især afstedkommet af projekterne mv. i "omdannelsesområderne".

Tabel 10. Huslejestøtte 2019-2026 fordelt på regioner

		Hoved- stad	Sjælland	Syd- dan- mark	Midt- jylland	Nord- jylland	I alt
Ansøgninger	Antal	136	61	156	128	20	501
	Afslag	0	0	0	0	0	0
	Under sagsbehandling	124	51	132	121	15	443
Prækvalificeret	Antal	11	9	16	6	5	47
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	30,2	21,5	15,8	23,3	8,7	99,6
	Andel LBF (mio. kr.)	22,6	16,2	11,8	17,5	6,5	74,6
Tilsagn	Antal	1	1	8	1	0	11
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	10,0	10,0	59,4	10,0	0,0	89,4
	Andel LBF (mio. kr.)	7,5	7,5	44,5	7,5	0,0	67,0
	Kapitaliseret værdi - andel LBF (mio. kr.)	66,7	66,4	404,6	51,4	0,0	589,1



SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

Renoveringsstøtteordningen

- Om renoveringsstøtteordningen
- Anvendelse af renoveringsstøtteordningen
- Tilsagnsgivningen
- Beboerbetalning mv.
- Klima- og energirenovering
- Arkitektonisk kvalitet
- Miljøfremmede stoffer og Skimmel.dk - Sunde boliger

Om renoveringsstøtteordningen

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

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

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

Støtten betyder lavere huslejer end ved alternativer uden støtte. De såkaldte fordelte arbejder opnår ikke længere støtte og er i 2021 udgået af ordningen. Nyt regulativ er vedtaget og godkendt og gældende fra juni 2021.

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.

Afvikling af ventelisten var central i tilsagnsgivningen i 2020 og 2021 jf. boligaftale 2020. Det skal bemærkes, at støtteordningen administreres ud fra transsprincipper. Konkrete projekteksempler findes bl.a. på Landsbyggefondens hjemmeside i form af web-film mv.

Ny venteliste kan maksimalt udgøres af prækvalificerede sager inden for 3 års bevillingsrammer.

Helhedsplaner

Renoveringsstøtteordningen forudsætter, at der arbejdes med helhedsplaner til at afhjælpe vanskelige udfordringer. Helhedsplanerne skal favne alle de problemstillinger, der måtte berøre en afdelings fortsatte drift. Helhedsplanlægning skal sikre, at alle væsentlige problemstillinger bliver belyst og om muligt løst, og er et væsentligt værktøj for boligorganisationerne og for renoveringsstøtteordningen.

Boligsociale problemstillinger skal derfor også indgå som en vigtig del af helhedsplanen. Den boligsociale indsats er nødvendig for at løse de ofte sammensatte og komplekse problemer i udsatte boligområder mfl. og kræver en betydelig indsats fra både boligorganisationen og kommunen. I mange tilfælde udarbejder boligorganisationerne helhedsplaner for flere afdelinger sammen for at sikre fremtidsperspektivet og sammenhænge med den øvrige by og byudvikling mv.

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

Efter lovændring i november 2018 har 15 (nu 17) omdannelsesområder (tidligere 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 2021 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 2021 har fonden været positiv overfor lokale genhusningsløsninger, hvor udsatte beboergrupper genhuses f.eks. i ledige hotelværelser eller lignende. Rimelige udgifter i forbindelse med en særlig Corona-genhusning kunne efter aftale med fonden dækkes indenfor en renoveringsstøttesag. Fonden har bedt AlmenNet om at forny erfaringsindsamling og -formidling af genhusningserfaringer efter problemsager i 2020.

Ustøttede arbejder

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

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



Boligforeningen Ringgården
Afdeling 21

Foto: Lulu Grønlund



Boligselskabet Sjælland
Afdeling 11, Ringparken/
Søndre Ringvej

Foto: Boligselskabet Sjælland

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. I den daglige administration anvender fonden beregninger i forhold til maksimumsbeløb for støttet (ny)byggeri udstedt af 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. Mange almene bebyggelser repræsenterer det bedste boligbyggeri fra sin tid, herunder det murede byggeri der ofte har arkitektoniske

kvaliteter der skal værnes om ved renovering og fremtidssikring. Fonden medvirker, i dialog med boligorganisation, boligafdelingens rådgivere og kommunale myndigheder, til at sikre at renoveringer planlægges med omhu for boligområdernes kvaliteter. Det er samtidigt klart at omfattende renoveringsindsatser, hvor bebyggelser suppleres med nye boligtilbud, forbedrede dagslysforhold og klimaskærm, ikke undgår at påvirke bygningernes fremtræden og oprindelige arkitektur.

Bedste resultater af renoveringer opnås hvor projektledere, rådgivere og byggeudvalg formår at omsætte ønsker til forbedring og fremtidssikring i rette balance med bygningernes arkitektoniske egenart. Ændringer af bygningernes facader tag mv., bør som udgangspunkt tilføje ny kvalitet og foretages som mindst indgribende løsning. Hvor nye behov skal tilgodeses, er det dog ikke altid muligt eller hensigtsmæssigt at lade ombygninger mime den oprindelige arkitektur, og fonden medvirker derfor også til bygningsmæssige ændringer hvor fornyelsen forudsætter det, og kan gennemføres i rette arkitektoniske kvalitet. Tidlig dialog med den lokale byggemyndighed anses som en grundlæggende forudsætning for et godt resultat.

Boligsegmentet 1945-1959 er kendetegnet af små boliger og ikke mindst toilet og bade faciliteter med begrænsede pladsforhold. Ved renovering og fremtidssikring af disse boliger tages der hensyn til lokale behov for at bevare et antal billige og mindre boliger, der kan betales af en beskeden husstandsindkomst. En blandet boligsammensætning med mulighed for både mindre og større boliger samt tilgængelige boliger og attraktive friarealer kan bidrage til at fastholde afdelingens beboere og tiltrække nye beboere.



BoligKorsør
Afdeling 21, Motalavej/
Egersundvej

Foto: BoligKorsør

Tilgængelighed

I 2021 støttede Landsbyggefonden 91 sager med etablering af i alt ca. 2.939 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.

Nye lovbestemte regler sætter nye begrænsede rammer for Landsbyggefondens støtte til tilgængelighed. Landsbyggefonden varetager ved udmøntning af støtten, at tilgængelige boliger etableres i boligafdelinger med bedst egnede bygningsgeometri, beliggenhed og tilgængelighedsbehov på tværs af lokalområdet. Dette betyder at ikke alle boligafdelinger kandiderer til etablering af tilgængelige boliger. Ombygningsudgifterne er generelt set betydelige og på den baggrund fordeles tilsagn til gavn for boliger i hele landet.

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.

I medfør af boligaftale 2020 har en ministeriel arbejdsgruppe i 2021 afgivet rapport om tiltag, 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 2021 givet tilsagn efter renoveringsstøtteordningen til nedrivning af 803 boliger. I hvert enkelt tilfælde kræves ministeriets særskilte godkendelse til nedrivning af almene boliger. Tallene i 2018, 2019 og 2020 var henholdsvis 592, 345 og 321 boliger.

382 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. Der er ydet støtte til ombygninger med i alt 14 nye mindre boliger til følge.

Specielt i afdelinger beliggende i områder med afvandring og i de udsatte boligafdelinger kan det være relevant i helhedsplanen nøje at analysere boligbehovet mv. 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 ud-

viklingsplaner 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.

Uden særskilt bevillingsramme er der ved lovændring indført en ny kategori af boligområder, som benævnes forebyggelsesområder. Der er tale om boligområder, som ikke er omfattet af den nuværende indsats mod parallelsamfund, men hvor der er behov for en forebyggende indsats. Pr. 1. december 2021 er der 62 forebyggelsesområder med 182 afdelinger.

Ministeriets opgørelse af udsatte boligområder pr. 1. december 2021 omfatter 20 boligområder med tilsammen 64 boligafdelinger. De 20 udpegede boligområder udgør nu de områder, der kan ansøge om infrastrukturmidler.

Infrastrukturændringer

Landsbyggefonden kan i perioden 2021-2026 indenfor en årlig ramme på henholdsvis 190 mio. kr. i 2021 – 2024 og 185 mio. kr. i 2025 - 2026 give tilsagn om støtte til almene boligafdelinger i form af tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i udsatte boligområder.

I 2021 har Landsbyggefonden ansøgt Bolig- og Planstyrelsen om godkendelse af tilsagn på i alt ca. 188,3 mio. kr. til infrastrukturændringer.

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 udbedret.

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.

Efter bekendtgørelsens ændring bliver der mulighed for også at anvende SBi/Build's model for beregning af totaløkonomi, LCCByg.

Der arbejdes endvidere med bæredygtighedsaspekter i forhold til LCAByg. Der vil formentlig gå en 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.



AL2bolig
Afdeling 310, Åbyhøjgård

Foto: AL2bolig

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 omdannelsesområder 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 evalueringssindsatsens andre centrale aktører. Baseline-rapporterne for de 15 omdannelsesområder er afsluttet i 2021. Endvidere er der en vigtig dimension i forhold til læring og erfaringsformidling mellem sektorens partnere.

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.



Himmerland Boligforening
Afdeling 3

Foto: Himmerland
Boligforening

For at sætte fokus på bygherreansvar for arbejdsmiljø har AlmenNet i samarbejde med Videnstjenesten om arbejdsmiljø for bygherre og rådgivere, med støtte fra Landsbyggefonden, udarbejdet en hjemmeside til brug for almene bygherrer. Der findes både korte explainers om de forskellige roller omkring arbejdsmiljø i en byggesag, henvisninger til lovgivning om bygherres ansvar og beskrivelse af konkrete sager og byggepladser. Der findes også en værktøjskasse med eksempler og skabeloner, der kan bruges som inspiration til arbejdet med at overholde bygherreansvaret for arbejdsmiljø.

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

→ [LÆS MERE OM ALMENNET I BILAGET](#)

Tilsagnsgivningen

De samlede anlægsinvesteringer, fordelt på 142 Skema A-tilsagn (heraf 14 etape-1 tilsagn og 1 etape-2 tilsagn), udgjorde i 2021 ca. 7.329.931 t.kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme for den ordinære og ekstraordinære ramme.

I udsatte boligområder udgjorde de samlede investeringer ca. 558.738 t.kr., fordelt på 5 skema-A tilsagn (4 sager). Ca. 291.742 t.kr. overføres til 2022. Der reguleres ikke for senere skema B og C ændringer. Tilsagn i 2021 til de 146 sager vedrører ca. 23.331 boliger.

2021-delrammer vedrørende bæredygtighed, digitalisering, grøn garanti, nedrivning og ø-tilskud er overført og afvikles over totalrammerne 2022-2026.

I alle sager er der fastsat egetbidrag fra boligorganisationen. For renoveringssager i boligafdelinger omfattet af huslejestøtte for 2006/10-midlerne, 2011/14-midlerne, 2015/18-midlerne og 2019/26-midlerne er egetbidraget på 25 % som udgangspunkt. Ved supplerende kapitaltilførsel mv. dækker boligorganisationens dispositionsfond forlods med indestående over det regulerede minimumsbeløb.

Huslejeforhøjelserne er også i 2021 baseret på lovens beboerbetaling "1. fulde år" på 3,4 % af hovedstol. Eventuelt delvist kompenseres ved driftsstøtte.

Ved bekendtgørelse af 19. december 2021 blev udbud og skema B-godkendelse vedrørende 2022-2025 tilsagn udskudt i nærmere bestemt omfang. Der er ikke udskydelse vedrørende igangsætning af tilsagn fra 2021 eller tidligere. Tilsagn til udsatte boligområder er ikke berørt af udskydelsen. Fristen for Skema B-godkendelser kan med kommunalbestyrelsens accept udsættes fra 15 måneder til 36 måneder.



Sagsgangen

Ved udgangen af året var der 205 sager på ventelisten fra 2022 til 2024 svarende til bevillingsrammerne for denne periode og yderligere 51 ansøgninger var modtaget i fonden, i alt 256 sager. En række af disse sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejestøtte mv. I 2021 var der en tilgang på 50 (inkl. infrastruktursager) nye sager om renoveringsstøtte – jf. Almenboliglovens § 91.

Der mangler at blive afholdt besigtigelse i 26 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, omdannelsesområder, sager med alvorlige fugtproblemer eller energitiltag søges således fremmet mest muligt.

Dispensation

Der er i 2020 meddelt dispensation i 6 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 renoveringsstøtte, yderligere driftsstøtte og digitale ansøgninger mv.

Landsbyggefonden udbød i efteråret 2020 i alt 6 informationsmøder for projektledere/forretningsførere m.fl. i boligorganisationer, for bygherrerådgivere og for ansatte i kommuner samt andre involverede. Møderne var planlagt til Aalborg, Aarhus, Kolding og København. Der blev dog kun afholdt de første 3 møder i København, Kolding og Aarhus i november og start december. De sidste 3 møder er udskudt pga. Corona restriktioner. Foreløbig har der været ca. 150 deltagere på de 3 møder i 2021.

Der har fra 2013 til og med slut 2021 været afholdt 29 møder med deltagelse af i alt ca. 1.370 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 og tilstandsvurdering af almene boliger.

Derudover er der i slutningen af 2021 optaget film med en koncentreret version af indholdet på Informationsmøderne – i alt 10 film på mellem ca. 5 og 15 min. pr. film, som ligger på hjemmesiden. På den måde kan nye medarbejdere og øvrige interesserede til enhver tid få en kort introduktion til renoveringsstøtte og yderligere driftsstøtte mv.

Beboerbetaling mv.

For tilsagnsåret skal beboerbetalingerne 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.

Beboerbetalingen fastlægges ved skema A 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 ydes af kreditinstitutter som lån med 100 pct. statsgaranti. Overgangen til lån med statsgaranti betyder, at de støttede rentetilpasningslån siden 1. juli 2018, er blevet refinansieret til 10-årige rentetilpasningslån med statsgaranti. Ligeledes er en stor del af de fastforrentede lån konverteret til 10-årige rentetilpasningslån med statsgaranti. Realkreditinstitutterne kan under særlige forhold tilkøbe statsgaranti til støttede indekslån.

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.



FællesBo, Ørstedgården
Afdeling 9

Foto: Fællesbo



Varde Boligadministration
Afdeling 0410

Foto: Landsbyggefonden

Klima- og energirenovering

Klimaændringer og samfundets stadigt skærpede målsætninger om reduktion af CO₂-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-lægs-lånedydelser ved arbejdernes finansiering.

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 nye ordninger med Grøn screening/revurdering, og Grøn garanti indført i forbindelse med boligaftalen i 2020.

Når renoveringsprojekter gennemføres med henblik på energibesparelser, skal der udvises påpasselighed med 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 kan føre til ophobning

af fugt i konstruktionerne, med heraf følgende risiko for skader. Det er yderligere nødvendigt at have fokus på bevarelse af arkitektoniske værdier.

Landsbyggefonden har i perioden 2015-2020 støttet og udviklet en række demonstrationsprojekter vedrørende energibesparende foranstaltninger. Projekterne afrapporteres nu på Almennet.dk, og flere projekter har givet gode resultater, der tilfører ordinære renoveringsindsatser og drift af almene boliger værdi og nyt erfaringsgrundlag. Projekt - dynamisk varmeregnskab, er overordnet afrapporteret af BUILD, der anbefaler anvendelse under særlige forudsætninger. Projekterne har afledt en debat med målerbranchen. Efter den endelige evaluering i foråret 2022 forventes lovgivningen afklaret.

Projekt - hybridanlæg, solceller med batterilager, er under etablering i 7 almene afdelinger og har vist sig stadigt mere aktuelt i forbindelse med de stigende el-priser. Som supplement til Almennet.dk formidles resultater fra dette projekt til sektoren på informationsmødet.

Projekt - smart behovsstyret ventilation, har introduceret et robust koncept for ventilering af etageboliger med fokus på sundt indeklima og god energibalance. Resultater fra projektet har bidraget til opdatering af bygningsreglementet, der pr. 1. januar 2022 tillader behovsstyring under forudsætning af at luftskiftet reguleres i forhold til måling af indeklimaet.

Parallelt med demonstrationsprojekterne, er der udviklet huslejeintegreret forbrugsafregning i samarbejde med sektorens ERP-leverandører. Afregningskonceptet er taget i anvendelse, og en række boligorganisationer har i den forbindelse etableret et partnerskab der varetager interessefællesskabet vedrørende opståede tvister i forhold til patenter omkring varmeafregning mv.

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 udstøttede, bæredygtige investeringer (investeringsmidler), mens 50 mio. kr. udgør tilskud til forsøg mv. (tilskudsmidler).

→ **LÆS MERE OM RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN OG ENERGI-BESPARELSER I BILAGET**

Indeklima

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

Build/SBi-projekt med støtte fra Landsbyggefonden, er i gang med at undersøge konsekvenserne 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 frednings sag 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 er en radioaktiv gasart, som findes i undergrunden, og som gennem revner og sprækker i gulve og

fundamenter kan trænge ind i boligen, og herved udgøre en sundhedsrisiko for beboerne. I takt med myndighedernes stigende krav til bygningers tæthed af hensyn til minimering af energitabet, må det forventes, at indeklimaproblemer på grund af radon i den ældre 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.



BoligKorsør
Motalavej/Egersundvej

Foto: BoligKorsør

Tabel 11. Tilsagn 2021, skema-A

	Tilsagn t.kr.
Opretning	4.194.167
Miljøforbedring	472.874
Fællesarealer	38.195
Ombygning lejligheder/sammenlægning	1.627.678
Tilgængelighed	1.470.219
Genhusning	84.708
Nedrivning	828
Miljø-/Klimavenlige-/Digitale løsninger	0
I alt	7.888.669

Tabel 12. Renoveringssager - ansøgningsmasse

Byggeri ibrugtaget	Udsatte boligområder		Almindelige sager		I alt	
	Boliger	Støttede arb. t.kr.	Boliger	Støttede arb. t.kr.	Boliger	Støttede arb. t.kr
Før 1945	624	351.500	3.911	845.622	4.535	1.197.122
1945-1959	147	69.017	8.967	2.015.122	9.114	2.084.139
1960-1974	10.863	4.398.741	13.791	2.471.158	24.654	6.869.899
1975-	1.458	439.620	10.275	1.821.317	11.733	2.260.937
I alt	13.092	5.258.877	36.944	7.153.219	50.036	12.412.096



Tabel 13. Afsat ramme 2022-2024 - efter ibrugtagelsesår

	Antal Sager	Afsat ramme t.kr.	Fordeling
Før 1945	16	706.515	11,00%
1945-1959	65	1.998.784	31,12%
1960-1974	62	2.053.626	31,98%
1975-	62	1.663.469	25,90%
I alt	205	6.422.394	

Tabel 14. Afsat ramme 2022-2024 - efter regioner

	Antal Sager	Afsat ramme t.kr.	Fordeling
Region Hovedstaden	65	3.128.130	48,71%
Region Midtjylland	32	451.339	7,03%
Region Nordtjylland	25	589.668	9,18%
Region Sjælland	34	1.019.342	15,87%
Region Syddanmark	49	1.233.916	19,21%
I alt	205	6.422.394	

BYSTRATEGI

Bystrategi mv.

→ Om bystrategi

→ Kommunikations- og informationsindsats

Om bystrategi

Som en central aktør udvikler Landsbyggefonden løbende den bystrategiske indsats. Landsbyggefonden arbejder ud fra en tilgang, hvor forskellige interesser sammen skaber en vision og arbejder mod fælles mål for et boligområde. Der er særlig opmærksomhed på: Sammentænkning af indsatser, åbne områderne op, skabe infrastruktur og socialt netværk samt prioritering af helhedsorientering og bæredygtighed.

Konferencerækken 'Bystrategisk udsyn'

Landsbyggefonden har i 2021 afholdt to bystrategiske konferencer under overskriften Bystrategisk Udsyn. Formatet for begge arrangementer var en såkaldt hybrid, hvor der gennemførtes en fysisk og en digital udgave.

Den 3. juni 2021 blev der afholdt konference i Aarhus i Centralværkstedet med næsten 300 deltagere. Temaet var 'Den blandede by'. Den 2. december 2021 blev konference-rækken afholdt i BLOX, København. Her var fokus på udvikling af 'Den grønne by' med inkorporering af Dansk Arkitekturcenters udstilling om bæredygtighed. 280 personer havde tilmeldt sig dette arrangement.

Landsbyggefonden har lavet evaluering af ovennævnte konferencer og resultatet viser en stor deltagertilfredshed og opbakning til konferencerækken, som fortsætter i 2022.

Review Boards

Landsbyggefonden har etableret to Review Boards - et board for renoveringsprojekter og et for de boligsociale indsatser. De to boards skal give input til Landsbyggefondens sagsbehandling af fysiske og boligsociale helhedsplaner. Samtidig skal de formulere et sæt konkrete anbefalinger til, hvordan fonden kan understøtte en bæredygtig udvikling af almene boligområder med et bystrategisk sigte. Sekretariatsbetjeningen varetages af rådgivningsfirmaet Gehl.

I 2021 har de to Review Boards mødtes tre gange, hvoraf et af møderne afholdtes lokalt i et alment boligområde med det formål at komme tættere på og forstå den lokale virkelighed. Der er foretaget en midtvejsevaluering, som peger fremad mod nye initiativer i 2022. Nedenfor er oplyst deltagerne i de to Review Boards.



Review Board boligsociale indsatser	Review Board fysiske indsatser
Christian Tangkjær, partner i Mobilize	David Sim, urban expert i Gehl
Henriette Christiansen, dir. i Egmont fonden	Finn Nørkjær, partner i BIG
Maria Kavita Nielsen, dir. i Mind Your Own Business	Mette Lis Andersen, dir. og rådgiver i byudvikling
Michael Svarer, prof. i økonomi, Aarhus Universitet	Susanne Grunkin, kompetenceleder for bæredygtighed i Arkitema
Thomas Boje, prof. i sociologi, RUC	Søren Rasmussen, ejer ONV Arkitekter

Boligorganisationerne som strategisk byudvikler

Landsbyggefonden har givet støtte til nyt forskningsprojekt fra Aalborg Universitet, der sætter fokus på boligorganisationernes bystrategiske rolle. Formålet med projektet er at opsamle de gode erfaringer med strategiske samarbejder, som nogle boligorganisationer allerede har gjort sig sammen med kommuner og private aktører.

AlmenGIS

I 2021 fik arbejdsredskabet AlmenGIS en offentligt tilgængelig version, kaldet AlmenGIS Offentlig. AlmenGIS giver boligorganisationer, kommuner, Landsbyggefonden og andre et samlet, tværgående overblik over almene boligafdelinger og bygninger inden for et bestemt geografisk område.

Endvidere blev AlmenGIS udbygget til også at inkludere et nyt bygningsniveau med BBR-oplysninger på den enkelte bygning. I efteråret 2021 blev det muligt at vise beliggenheden på offentlige institutioner, standsningssteder og idrætsfaciliteter.

"Bygherrer skaber lærepladser"

I 2021 har Landsbyggefonden bevilliget støtte på 900.000 kr. til Bygherreforeningens 3-årige projekt "Bygherrer skaber lærepladser". Projektet vil understøtte at flere unge får adgang til de lærepladser, der skal etableres i forbindelse med de kommende års grønne bygge- og renoveringsprojekter. Projektet vil derfor bidrage til, at unge får en håndværkeruddannelse med kompetencer inden for grøn renovering.

"Bygherrer skaber lærepladser" har fire hovedindsatser:

- I samarbejder med bygherrer på landsplan udvikles indsatsen for flere lærlinge på de enkelte almene bygherrers byggerier.
- Sparring med entreprenører om åben og bred rekruttering og fastholdelse af lærlinge.
- Facilitering af indsatser, der mobiliserer de unge og synliggør muligheden for en karriere i byggebranchen.
- Formidling og implementering af projektets redskaber og metoder til hele byggebranchen.

Evalueringsværktøj af almene renoveringer

Landsbyggefonden har godkendt ansøgning fra BUILD om støtte til udvikling af værktøj til vurdering af beboertilfredshed i forbindelse med fondens renoveringsprojekter. Udviklingsarbejdet er i gang og forventes afsluttet primo 2022, hvor det vil blive integreret i den allerede eksisterende selvbetjeningsløsning. Evalueringsværktøjets database er i stadig vækst og indeholder ved årets afslutning resultater fra over 20.000 almene boliger, der er i gang med at blive renoveret.

G15-netværk

Dette netværk er målrettet ledende medarbejdere i boligorganisationerne med henblik på at håndtere udviklingsplaner ud fra et administrativt sigte. Netværket har i år fået to ekstra områder med. Det drejer sig om Nørager/Søstjernevej i Sønderborg samt Solbakken i Odense. Der er indtil videre gennemført seks netværksmøder, som er bygget op omkring korte orienteringer, tema-oplæg samt direkte vidensdeling mellem netværkets deltagere.

Landsbyggefonden har til netværket ved advokatfirma fået udarbejdet vejledninger om værdiansættelse, moms og salg af ejendomme uden bygninger.

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.

Som konkret udmøntning af den aktuelle kommunikationsindsats i 2021 kan nævnes:

- **Drift og udvikling af LBF's hjemmeside (lbf.dk) og relaterede sites:** Der arbejdes løbende med udvikling mod øget kvalitet og brugervenlighed på hjemmeside, selvbetjeningsløsninger og andre digitale tilbud. I maj og juni 2021 førte dette arbejde til relanceringen af en række nøgleelementer på lbf.dk: Flere nøglesider fik et væsentligt grafisk og tekstmæssig løft, sidens kalenderelement blev bragt ud på forsiden, og hjemmesidens publikationsvisning blev optimeret og emneinddelt.

Processen er løbende blevet udvidet for at leve op til de aktuelle lovkrav for IT-tilgængelighed. Der arbejdes desuden løbende med opdatering og udvikling af:

- Udsatteområder.dk
- Bystrategiskudsyn.dk
- Almenedata.dk

- **Understøttelse og udvikling af konferencerækken 'Bystrategisk Udsyn'**

Landsbyggefonden generelle kommunikation understøtter og udvikler konferencernes målsætning på et strategisk og praktisk niveau Eksempelvis i form af kommunikationsfaglig sparring på konferencernes indhold, udviklingen af konferencerækkens visuelle identitet mv. Den næstkommende bystrategiske konference afholdes sidst i andet kvartal 2022. Form og indhold er aktuelt under udarbejdelse – blandt andet med baggrund i den udarbejdede evalueringsrapport fra afholdelsen af sidste konference.

- **Målrettede indsatser for at optimere fondens digitale synlighed og bruger-møde:**

Denne bestræbelse udgøres af blandt andet teknisk optimering af den interne søgning på lbf.dk og SEO i forhold til performance for lbf.dk og sub-sites i forhold til søgning på internettet. Desuden udvikles der løbende såkaldte landing pages – der på effektiv og overskuelig vis samler en række oplysninger om et emne inden for et afgrænset forvaltningsområde og fremstiller dem i en bruger- og SEO-venlig form. Endvidere har Landsbyggefonden aktuelt intensivret kommunikationen omkring rækken af webinarer. Endelig indsamles løbende webstatistik, der med jævne mellemrum sendes i rapportform til LBF's ledelse med fokus på digital optimering. Senest er der i efteråret 2021 blevet udarbejdet en landing page om Grøn Garanti. 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.

- **Strategisk og praktisk brug af LinkedIn og digital annoncering**

I forbindelse med, at der i 2021 blev tilført nye ressourcer til Landsbyggefondens kommunikationsindsats, er udnyttelsen af LinkedIn-plattformens potentialer intensivret. Det har betydet en påstigning i antallet af følgere på Landsbyggefondens virksomhedsprofilmod godt 10 % (til godt 3.700 følgere).

I stigende grad bruger Landsbyggefonden LinkedIn's annonceringsmuligheder i strategisk forstand. Indsatserne på LinkedIn er et led i den generelle kommunikationsstrategiske målsætning om at optimere Landsbyggefondens digitale synlighed. Denne satsning suppleres med stor opmærksomhed på dataindsamling- og evaluering. Gennem løbende effektmåling af aktiviteterne, tilpasses aktiviteterne efter oplevet relevans, så disse skaber størst mulig værdi for følgerne.

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.

DIGITAL UDVIKLING MV. (STYRKELSE AF KONTROLMILJØ)

Det centrale almene bygningsregister

- Tilstandsvurdering, granskning og energimærkning af de almene boligorganisationers afdelinger og opbygning af nyt alment bygningsregister
- Opbygning af ny regnskabsplatform (DCAR - datavarehuset)
- Whistleblowerordninger

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 (midler ved tilbagebetaling af udlån/pligtmæssige bidrag).

Det blev samtidigt besluttet at opbygge et nyt centralt bygningsregister (DCAB) blandt andet til at håndtere denne opgave. Det nye bygningsregister kom i drift i foråret 2021. Hen over sommeren blev opgaven med at videreudvikle DCAB udbudt i et EU-udbud som en 4-årig rammeaftale og leverandør valgt.

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.
- Oplysninger om kloakledninger mv.

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.

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. Der skal ske en årlig indberetning af boligafdelingernes langtidsbudgetter for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

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.

Udbud af Tilstandsvurdering, granskning og energimærkning

I efteråret 2020 blev udbuddet planlagt og der valgtes leverandører til opgaven i første del af 2021. Der blev udbudt 53 delaftaler hvoraf 28 blev afsat, svarende til godt 60 procent af landets mere end 7.000 boligafdelinger. Derfor blev der afholdt endnu et EU-udbud i 2. halvdel af 2021. Her blev de resterende afdelinger inddelt i 41 delaftaler hvoraf 39 blev afsat.

Arbejdet med tilstandsvurdering, granskning og energimærkning er i fuld gang, og der vil i løbet af 2022 foreligge et meget stort antal granskningsrapporter og nye energimærker.

Opbygning af ny regnskabsplatform (DCAR – datavarehuset)

Det er i 2021 besluttet at opbygge en ny regnskabsplatform og dataformidling mv. DCAR datavarehuset skal være en styrkelse af kontrolmiljøet i sektoren og går derfor skridt længere ned for at få et indblik i boligorganisationernes bilagskontering mv. Herved er mulighederne for opdagelse af eventuelle svigt mv. også væsentligt større.

Projekt

Landsbyggefonden har udledt af anbefalinger, at fonden i tilknytning til forpligtelser omkring regnskabs gennemgang af de almene boligorganisationers regnskaber må udbygge og etablere en central regnskabsplatform DCAR - datavarehus. Det er vurderet,

at den yderligere digitalisering også vil være forholdsvis ukompliceret at etablere for Landsbyggefonden grundet den allerede eksisterende store grad af digitalisering i fonden og den almene sektor. Det vil på den mest effektive måde kunne øge sandsynligheden for, at der afdækkes eventuelle uregelmæssigheder i boligorganisationerne.

DCAR – datavarehuset skal således ses som led i den generelle og ønskede udvikling, hvor den almene sektor med får en endnu højere grad af digitalisering på flere felter. Herved kan der opnås en række stordriftsfordele i processer og dataformidling, herunder også i forbindelse med videreudvikling af faciliteter som følge af lovgivningsmæssige krav etc.

Frivillig eller obligatorisk. Udgangspunktet for den nye platform udbudt af Landsbyggefonden er, at det frivilligt at tilslutte sig for boligorganisationerne ud fra den betragtning, at det kan kræve transaktionsomkostninger for den enkelte boligorganisation at komme over på en ny platform, også selv om fonden kan yde bistand hertil, og samtidig kan der være forhold omkring afskrivninger mv. Udfordringer af denne type eksisterer uanset, hvornår en platform indføres.

Etableringen af grundsystemet forudsættes finansieret af Landsbyggefonden. Dette begrundes i, at der ikke vil være en stor ekstraomkostning for Landsbyggefonden ved yderligere brug af fondens digitale systemer. Tværtimod vil det gøre arbejdet med indberetninger mv. lettere og mere effektivt. Samtidig øger det sandsynligheden for, at eventuelle uregelmæssigheder opdages.

Revision fremover. Den enkelte boligorganisation skal fremover selvfølgelig fortsat have tilknyttet en revisor, som udfører revision efter de sædvanlige høje standarder. Den centrale platform kan så tilbyde input til revisionsrapporterne, som kan bidrage til at øge kvaliteten af den lokale revision uden at gøre den dyrere. Dernæst arbejdes der med en model, hvor Landsbyggefonden tilknytter en slags tværgående revision, der dels fokuserer på IT-kontroller i de fælles data, og dels med anvendelse af kunstig intelligens gennemgår og analyserer alle posteringer, finder systematikker, tegn på eventuelle uregelmæssigheder etc., som både kan anvendes af Landsbyggefonden, den lokale revisor og de kommunale tilsyn.

For alle de store IT-projekter gælder, at de helt systematisk udbydes i EU-udbud hvert fjerde år. Helt det samme lægges der op til for DCAR, og der harmonerer således helt med konkurrencereglerne på området. Samtidig er det hensigten, at der kan laves parallelle udbud med parallelle tilknyttede systemer, hvilket yderligere kan stimulere til flere forskellige bydende og dermed en stor innovation på området.



Whistleblowerordning

Landsbyggefonden har i forbindelse med den danske whistleblowerlov faciliteret et udbud vedr. administration af whistleblowerordninger for den privatretlige almene boligsektor. Udbuddet består af en rammeaftale, som alle almene boligorganisationer kan trække på, og dermed få etableret en whistleblowerordning for boligorganisationen. Alle almene boligorganisationer (herunder administrationsorganisationer) har mulighed for at trække på rammeaftalen – uanset størrelse og antal medarbejdere.

Brug af rammeaftalen er frivilligt for de enkelte boligorganisationer. Landsbyggefonden har baggrund af fondens offentligretlige status etableret egen whistleblowerordning.

Etablering og drift af DCAR - datavarehuset finansieres ligesom DCAB mv. og Whistleblowerordningen af midler fra tilbagebetaling af udlån/pligtmæssige bidrag.

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.

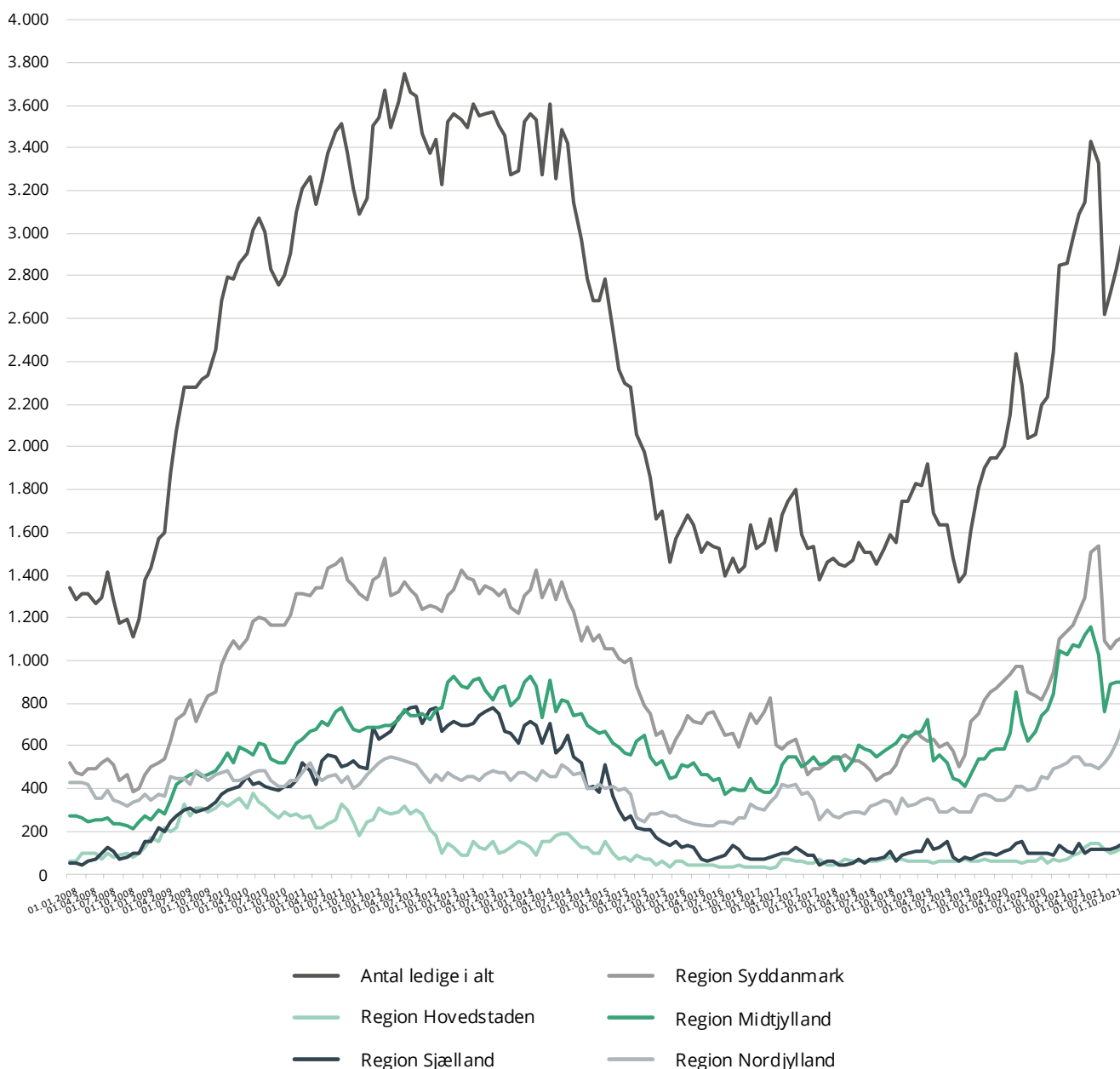
Anvendelse af oplysningerne

Det er overladt til den enkelte kommunalbestyrelse at foretage beregningen af det samlede antal ledige almene boliger, 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 2021 blev opgjort til 2.977, hvilket svarer til 5,1 promille af det samlede antal almene boliger. Af de ledige boliger lå 1.120 i 34 regionalt vanskeligt stillede kommuner. Andelen af ledige boliger, der ligger i regionalt vanskeligt stillede kommuner, er faldet fra 40 % pr. 1. december 2020 til 38 % pr. 1. december 2021.

Graf 1: Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 2008 – 2021, fordelt geografisk



Stigende ledighedsniveau i forhold til 1. december 2021

Antallet af ledige boliger 1. december 2021 afviger med 742 i forhold til 1. december 2020, hvor der var 2.235 ledige boliger.

De største andele af ledige boliger findes i Region Nordjylland og Region Syddanmark, hvor henholdsvis 698 og 1.111 boliger var ledige 1. december 2021. Det svarer til en andel på henholdsvis 12,4 og 9,2 promille af det samlede antal almene boliger i regionen.

Tabel 15. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2021

Årstal	2000-	1990 - 99	Før 1990	Alle		
Boliger i alt	67.742	61.550	459.518	588.810		
Ledige boliger	599	212	2.166	2.977		
Ledighed i promille	8,8	3,4	4,7	5,1		
Geografi	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland	Alle
Boliger i alt	214.921	75.399	120.949	121.417	56.124	588.810
Ledige boliger	125	141	1.111	902	698	2.977
Ledighed i promille	0,6	1,9	9,2	7,4	12,4	5,1
Boligtype	Familie	Ældre	Ungdoms	Alle		
Boliger i alt	504.412	43.229	41.169	588.810		
Ledige boliger	2.441	61	475	2.977		
Ledighed i promille	4,8	1,4	11,5	5,1		
Byggeriets art	Etage	Tæt/lavt	Blandet	Alle		
Boliger i alt	387.167	197.861	3.782	588.810		
Ledige boliger	2.552	425	0	2.977		
Ledighed i promille	6,6	2,1	0,0	5,1		



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 2021 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 2021 udviklet en ny selvbetjeningsløsning – Almen Potentialeberegner, lanceret en udvidet version af selvbetjeningsløsningen Beboerdata, samt opdateret data og videreudviklet en række af fondens øvrige webbaserede selvbetjeningsværktøjer.

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

Almen Analyse foretager endvidere en lang række kontrol-, beregnings- og analyseopgaver til brug for fondens øvrige virksomhed. I 2021 har beregnings- og analyseopgaverne bl.a. omfattet effektivitetssimuleringer af udvalgte driftsudgifter i den almene boligsektor, forskellige analyser, matematiske modeller 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, herunder projekterne om styrkelse af sektorens kontrolmiljø.

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

Sådan arbejder Almen Analyse

Regnskabsindberetning

De almene boligorganisationer har siden 1999 indberettet regnskaber i elektronisk form til fonden. Fondens 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 m.v., 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](#)



Landsbyggefondens er med sin enorme samling af unikke, almene data og knivskarpe analyser med til at sikre det gode almene boligtiv i hele Danmark – her på Sejerø.

Foto: Lars Just



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.

Landsbyggefonden har i 2021 i samarbejde med ekstern leverandør udviklet et nyt digitalt adaptivt E-læringskursus om regnskabsindberetning, som er tilgængeligt via fondens hjemmeside. Formålet med kurset er at understøtte boligorganisationernes og revisorernes arbejde i forbindelse med regnskabsindberetningen til Landsbyggefonden.

Herudover har Almen Analyse deltaget som oplægsholdere i det årlige kursus om den almene boligsektor for revisorer.

→ [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 2021 været 5 omdannelsessager, hvoraf alle 5 afventer kommunens godkendelse.

Statistikker, analyser og nøgletal

Landsbyggefonden udarbejder statistikker, analyser og nøgletal, der kan være en hjælp i arbejdet med effektivitet, benchmarking, forvaltningsrevision, egenkontrol 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 huslejeregisteret samt data fra Danmarks Statistik.

Fonden har i 2021 udgivet en række analyser og statistikker, der omhandler husleje og udgifter, beboersammensætning, beboerklager, fraflytninger, renovationsudgifter, forsikringsudgifter, opsparede henlæggelser til vedligeholdelse, ledige boliger, og anvisninger i den almene boligsektor.

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

202 INSTITUTIONER GODKENDT TIL OMDANNELSE

Ved udgangen af 2021 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 215 selvejende institutioner. 202 af dem er blevet godkendt af kommunen.

Selvbetalingsværktøjer til effektivitetsmålinger, benchmarking mv.

Almen Analyse har i 2021 udviklet et nyt selvbetalingsværktøj – Almen Potentialeberegner – der i lighed med fondens øvrige selvbetalingsværktøjer, er tilgængeligt via fondens hjemmeside.

Almen Potentialeberegner giver almene boligorganisationer og kommuner mulighed for at sammenligne og beregne byudviklingspotentialet for de 198 største almene boligområder i Danmark. Potentialerne i værktøjet opgøres ved at sammenligne beboerne i et boligområde med andre befolkningsgrupper på fem hovedområder: lønindkomst, overførselsindkomst, sundhedsområdet, kriminalitet og socialområdet. Potentialet fordeles på fem interessenter: beboerne, kommunen, andre kommuner, regionen og staten.

Almen Analyse har i 2021 også lanceret en udvidet version af selvbetalingsværktøjet 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 2021 er Beboerdata bl.a. udvidet med mulighed for at hente tabelsæt med data om valgdeltagelse, gennemført ungdomsuddannelse og videregående uddannelse, selvoplevede trivsel i folkeskolens 4. – 9. klasse og gennemsnitlige antal kontakter til læge, tandlæge og speciallæge.

Tvillingeværktøjet er ligeledes udvidet med visning af effektivitetstallene for de almene boligafdelinger og boligorganisationer.

Almen Analyse har i 2021 desuden opdateret data og foretaget forbedringer i en række af fondens øvrige selvbetalingsværktøjer, til brug for arbejdet med forvaltningsrevision, egenkontrol, benchmarking og effektivitet, samt budgetlægning og styringsdialogen i den almene boligsektor, herunder regnskabsdatabasen, effektivitetstal og ledige boliger.

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

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

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

Selvbetalingsværktøjerne 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 selvbetalingsværktøjer samt udvikling af nye.



Vridsløselille Andelsboligforening
Afdeling 9, Galgebakken

Foto: Helene Høyer
Mikkelsen

Styringsdialog og dokumentationspakker

Almenstyringsdialog.dk

Almen Analyse foretager i samarbejde med 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.

I forbindelse med projekterne om styrkelse af sektorens kontrolmiljøet (DCAB, DCAR datavarehus, Whistleblowerordning mv.) arbejdes der også med opdatering af Almenstyringsdialog.dk.

ADMINISTRATION

Administration

→ Placering af fondens midler

→ Digital tinglysning

→ Stamdata

→ 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 indgående 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 2021 udgør totalt set ca. -73 mio. kr. Der er foretaget nettokursnedskrivning på alle porteføljer ultimo 2021.

I perioden 1988 – 2021 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/huslejeregistret bygger også på stamdataregistreringerne.

Efter en yderst omfattende kortlægning af stamdatabehovet, er stamdataregistrets grundlæggende IT-system 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 omlægges til den nye stamdataløsning i løbet af 2021 og 2022. Nyetablerede selvbetjeningsløsninger bygges fra starten på den nye stamdataløsning. Stamdataregistret er også udgangspunkt i arbejdet med styrkelse af sektorens kontrolmiljø.

BBR ejendomsnummer er en bærende nøgle i boligportal/huslejerregister, 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.

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 pantbreve. Fonden havde forud i høringssvar peget på behovet for anmelder-status for Landsbyggefonden i forhold til den nye digitale tinglysning.

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

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

Grundkapitallånet ydet efter lovens kapitel 9 tinglyses, når der foreligger status 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.

Pantebreve vedrørende lån ydet efter lovens kapitel 7 tinglyses løbende.

Landsbyggefonden sagsbehandler løbende rykninger i forbindelse med påbudte og frivillige konverteringer af realkreditlån. Der har 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.



Med en væld af forskellige tilbud og hjælpende hænder er Landsbyggefonden med til at sikre en almen sektor i topform.

Foto: Lars Just

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**



Landsbyggefondens aktiviteter er med til at understøtte en lang række projekter landet over – og det bliver i sidste ende til værdi for den enkelte beboer.

Foto: Lene Esthave

Bilagssamling

Nybyggeri	88
Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden (udamortiserede lån)	98
Boligportal/huslejestregeret	99
Særlig driftsstøtte	101
Renoveringsstøtteordningen	109
Almen Analyse	111
Administration	116
Organisation	117
Ordforklaringer	120

BILAG

Nybyggeri

→ Familieboliger

→ Ungdomsboliger

→ Ældreboliger

→ Byggeri af ældreboliger/ungdomsboliger

Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer

Familieboligbyggeri

Der er givet færre tilsagn til familieboliger i 2021 end i 2020. Hovedstadsområdet tegner sig for 28 % af familieboligerne og øvrige land for 72 %. Den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. familiebolig udgør t.kr. 1.959, hvilket svarer til index 98 set i forhold til anskaffelsessummen i 2016.

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 2021 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 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Familieboliger	¹⁾ 3.092	²⁾ 7.538	2.364	2.560	3.005	2.526
Forsøgsbyggeri	0	0	0	0	0	0
I alt	3.092	7.538	2.364	2.560	3.005	2.526

1) Inkl. 219 familieboliger med tilskud

2) Inkl. 2.894 familieboliger med tilskud

Tabel 17. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag

	Antal lånesager				Gmns. antal fam.b. pr. sag
	Antal familiebol.	„Rene“	Integrerede	I alt	
2016	3.092	68	¹⁾ 17	85	36
2017	7.538	75	¹⁾ 94	169	45
2018	2.364	84	6	90	26
2019	2.560	71	7	78	33
2020	3.005	77	8	85	35
2021	2.526	81	7	88	29

1) Inkl. lånesager med familieboliger og familieboliger med tilskud

Tabel 18. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal fam.bol.	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etage byggeri	Tæt-lavt byggeri
2016	3.092	37	63	74	26
2017	7.538	25	75	74	26
2018	2.364	18	82	54	46
2019	2.560	11	89	78	22
2020	3.005	23	77	74	26
2021	2.526	28	72	58	42

Tabel 19. Anskaffelsessum /lån

	Antal familieboliger	Anskaffelsessum i t.kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t.kr.	fra %	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.	Index
2016	3.092	6.187.197	618.720	10	2.001	100
2017	7.538	13.301.554	1.330.155	10	1.765	88
2018	2.364	4.631.788	463.179	10	1.959	98
2019	2.560	4.916.385	439.471	¹⁾ 8-12	1.920	96
2020	3.005	5.832.652	502.315	¹⁾ 8-12	1.941	97
2021	2.526	4.949.470	431.465	¹⁾ 8-12	1.959	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 2021 end i 2020. Hovedstadsområdet tegner sig for 71 % af ungdomsboligerne og øvrige land for 29 %. Den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. ungdomsbolig udgør t.kr. 1.238, hvilket svarer til index 114 set i forhold til anskaffelsessummen i 2016.

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

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2021 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 2016-2021

	Antal ungdomsb.	Antal lånesager			Gmns. antal ungdomsbol. pr. sag
		„Rene“	Integrerede	i alt	
2016	¹⁾ 1.479	15	9	24	62
2017	²⁾ 1.764	12	20	32	55
2018	³⁾ 1.455	15	6	21	69
2019	⁴⁾ 1.349	8	6	14	96
2020	⁵⁾ 920	8	7	15	61
2021	⁶⁾ 380	5	5	10	38

1) Inkl. 9 tilsagn på 566 ungdomsboliger i Københavns Kommune, 4 tilsagn på 391 ungdomsboliger i Aarhus Kommune og 1 tilsagn på 132 ungdomsboliger i Aalborg Kommune

2) Inkl. 10 tilsagn på 520 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

3) Inkl. 5 tilsagn på 193 ungdomsboliger i Københavns Kommune, 3 tilsagn på 195 ungdomsboliger i Odense Kommune, 5 tilsagn på 705 ungdomsboliger i Aarhus Kommune

4) Inkl. 4 tilsagn på 304 ungdomsboliger i Københavns Kommune, 4 tilsagn på 784 ungdomsboliger i Aarhus Kommune og 1 tilsagn på 117 ungdomsboliger i Aalborg Kommune

5) Inkl. 2 tilsagn på 81 ungdomsboliger i Københavns kommune og 4 tilsagn på 461 ungdomsboliger i Aarhus kommune

6) Inkl. 4 tilsagn på 168 ungdomsboliger i Københavns kommune

Tabel 21. Geografisk fordeling (i procent)

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etage byggeri	Tæt-Lavt byggeri
2016	1.479	46	54	100	0
2017	1.764	45	55	100	0
2018	1.455	18	82	98	2
2019	1.349	23	77	97	3
2020	920	25	75	91	9
2021	380	71	29	100	0

Tabel 22. Anskaffelsessum/lån

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t.kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t.kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.	Index
2016	1.479	1.603.320	160.332	10	1.084	100
2017	1.764	2.027.418	202.742	10	1.149	106
2018	1.455	1.539.772	153.977	10	1.058	98
2019	1.349	1.519.154	151.915	10	1.126	104
2020	920	1.025.508	102.551	10	1.115	103
2021	380	470.362	47.036	10	1.238	114

Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer

Ældreboligbyggeri

I 2021 er der givet færre tilsagn til ældreboliger end i 2020. Den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. ældrebolig udgør t.kr. 2.031, hvilket svarer til index 101 set i forhold til anskaffelsessummen i 2016.

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 2021 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 2016-2021

	Antal ældreboliger	Antal lånesager			Gmns. antal ældreboliger pr. sag
		„Rene“	Integrerede	I alt	
2016	763	11	1	12	64
2017	176	7	0	7	25
2018	273	10	1	11	25
2019	438	7	1	8	55
2020	381	9	2	11	35
2021	325	7	2	9	36

Tabel 24. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etage byggeri	Tæt-Lavt byggeri
2016	763	79	21	93	7
2017	176	83	17	75	25
2018	273	67	33	39	61
2019	438	65	35	95	5
2020	381	55	45	72	28
2021	325	0	100	74	26

Tabel 25. Anskaffelsessum/lån

	Antal ældreboliger	Anskaffelsessum i t.kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t.kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.	Index
2016	763	1.534.614	153.461	10	2.011	100
2017	176	365.013	36.501	10	2.074	103
2018	273	558.611	55.861	10	2.046	102
2019	438	859.135	85.914	10	1.961	98
2020	381	774.269	77.427	10	2.032	102
2021	325	659.947	65.995	10	2.031	101

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 2020.

Regionerne har ikke selv opført nye boliger siden 2009.

Tabel 26. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og regioner i 2016-2021

	Selvej. Institution	Kommune	I alt
2016	58	459	517
2017	104	806	910
2018	30	214	244
2019	0	615	615
2020	58	298	356
2021	22	247	269



Tabel 27. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2016-2021

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2016	58	2	29
	2017	104	4	26
	2018	30	1	30
	2019	0	0	0
	2020	58	3	19
	2021	22	1	22
Kommune	2016	459	12	38
	2017	806	18	45
	2018	214	8	27
	2019	615	15	41
	2020	298	10	30
	2021	247	10	25

Tabel 28. Geografisk fordeling i 2016-2021 (i procent)

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
Selvejende Institution	2016	58	48	52
	2017	104	77	23
	2018	30	0	100
	2019	0	0	0
	2020	58	48	52
	2021	22	0	100
Kommune	2016	459	43	57
	2017	806	25	75
	2018	214	7	93
	2019	615	47	53
	2020	298	56	44
	2021	247	15	85



AAB
Afdeling 118

Foto: Niels Nygaard

Tabel 29. Antal ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2016-2021

2016	2017	2018	2019	2020	2021
¹⁾ 153	0	0	0	0	0

1) 1 tilsagn på 153 ungdomsboliger (nybyggeri)

Tabel 30. Anskaffelsessum/lån¹

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

1) Andel administreret i Landsbyggefondens

Tabel 31. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016-21
Region Nordjylland							
Familieboliger	251	719	366	342	277	302	2.257
Ungdomsboliger	132	297	12	215	85	0	741
Ældreboliger	100	0	16	149	60	62	387
I alt	483	1.016	394	706	422	364	3.385
Region Midtjylland							
Familieboliger	820	2.358	917	824	696	714	6.329
Ungdomsboliger	461	313	886	784	511	70	3.025
Ældreboliger	0	24	33	4	94	97	252
I alt	1.281	2.695	1.836	1.612	1.301	881	9.606
Region Syddanmark							
Familieboliger	576	1.483	588	845	867	530	4.889
Ungdomsboliger	204	328	261	46	14	42	895
Ældreboliger	16	6	0	0	0	46	68
I alt	796	1.817	849	891	881	618	5.852
Region Hovedstaden							
Familieboliger	857	1.445	423	257	611	564	4.157
Ungdomsboliger	566	785	264	304	193	268	2.380
Ældreboliger	600	146	182	245	211	0	1.384
I alt	2.023	2.376	869	806	1.015	832	7.921
Region Sjælland							
Familieboliger	588	1.533	70	292	554	416	3.453
Ungdomsboliger	116	41	32	0	117	0	306
Ældreboliger	47	0	42	40	16	120	265
I alt	751	1.574	144	332	687	536	4.024
I alt							
Familieboliger i alt	3.092	7.538	2.364	2.560	3.005	2.526	21.085
Ungdomsboliger i alt	1.479	1.764	1.455	1.349	920	380	7.347
Ældreboliger i alt	763	176	273	438	381	325	2.356
Boliger totalt	5.334	9.478	4.092	4.347	4.306	3.231	30.788

BILAG

Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifondens (udamortiserede lån)

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 2001-2021 og prognose for indbetalinger 2022-2030 til (mio. kr.)

2000	28	2010	874	2020	2.857
2001	37	2011	1.190	2021	2.900
2002	43	2012	1.345	2022	3.095
2003	58	2013	1.509	2023	3.123
2004	92	2014	1.790	2024	3.142
2005	133	2015	2.043	2025	3.248
2006	177	2016	2.414	2026	3.323
2007	229	2017	2.641	2027	3.360
2008	343	2018	2.752	2028	3.378
2009	524	2019	2.788	2029	3.397
				2030	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, ligesom der er etableret snitflader mellem huslejeregistret og Udbetaling Danmark til efterfølgende vedligeholdelse af data vedrørende modtagere af boligstøtte.



Den almene sektor tilbyder gode boliger til alle aldersgrupper. Og DanmarkBolig.dk viser vejen.

Foto: Lars Just

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

frikøb af hjemfaldsklausuler, som påhviler eksisterende alment byggeri.

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

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

Driftsstøtte frikøb

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

1. Løbende ydelsesstøttelån til den del af ydelsen på lånet, der ligger ud over en maksimal beboerbetalning, der fastsættes af Landsbyggefonden. Ligger ydelsen på lånet under den maksimalt fastsatte beboerbetalning, yder Landsbyggefonden som udgangspunkt ikke ydelsesstøtte.
2. I en kortere overgangsperiode kan der ydes et 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 beboerbetalning.
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.

Nye ansøgninger på vej

Ansøgninger om støtte til frikøb påregnes fra flere selvejende institutioner, som ønsker omdannelse til afdelinger af almene boligorganisationer jf. Omdannelsesbekendtgørelsen mv. Institutionernes ejendomme er pålagt hjemfaldsklausuler, som afdelingerne skal frikøbes fra. Afklaring forventes at ske i 2022/23.



Foto: Kristian Brasen

Vidensproduktion og kompetenceudvikling i de boligsociale indsatser

Status på igangværende evalueringer vedr. boligsociale indsatser

- Evaluering af Landsbygefondens 2011-14-midler er blevet afsluttet i januar 2021 med et opsamlende effektnotat (se nedenfor).
- Evaluering af Landsbygefondens 2015-18-midler forventes afsluttet ved udgangen af 2022. I efteråret 2021 udkom delrapporten: Strategisk styring og udvikling (se mere nedenfor).
- Evaluering af 15 omdannelsesområder under Landsbygefondens 2019-26-midler forventes afsluttet ved udgangen af 2028. Der er i alt offentliggjort 7 baselineundersøgelser for omdannelsesområderne, heraf 3 i 2021, jf. nedenfor. Baseline-rapporter for de resterende omdannelsesområder og det sociale spor forventes offentliggjort medio 2022.

Udkomne evalueringsrapporter i 2021

- Opsamlende effektnotat vedr. 2011-14 midlerne, VIVE & Rambøll, der bl.a. viste følgende:
 - Effekten af fritidsjobsindsatsen (herunder lommepengejob) er, at børn og unge har tre gange så stor chance for at få et fritidsjob og dermed få erfaring med arbejdsmarkedet.
 - Børne- og ungeindsatsen bidrager positivt til, at de deltagende børn og unge får et mindre skolefravær.
 - Den kriminelle aktivitet blandt 10-14-årige er faldende i de boligområder, hvor der er boligsociale indsatser, samtidig med at tilbagefaldsprocenten også er faldende blandt de 10-14-årige.
 - Effekten af Netværksmødre (Bydelsmødre)-indsatsen er, at kvinderne påbegynder en uddannelse.
 - Den boligsociale indsats samarbejdspartnere (fx kommuner og frivillige foreninger) oplever, at den boligsociale indsats har bidraget til det helhedsorienterede samarbejde om de udfordringer, der lokalt fylder. Det bidrager positivt til opgaveløsningen.

Se mere her: <https://lbf.dk/media/1558307/effektrapport.pdf>

- Delrapporten vedr. 2015-18-midlerne: Strategisk styring og udvikling, BUILD. I rapporten belyses etablering af entydig og stærk ledelse i de boligsociale indsatser. Rapporten viser blandt andet:
 - At de boligsociale bestyrelser har en stærk repræsentation fra de øverste ledelseslag i kommuner og boligorganisationer.
 - At den ledelsesmæssige opbakning til organisationsstrukturen synes stærk, og at bestyrelser og projektledere oplever, at de boligsociale indsatser øger kommunernes evne til at løse udfordringer og styrke samarbejde med velfærdsinstitutioner, politi, erhvervsliv og frivillige organisationer i de udsatte områder.
 - At datadreven monitorering som styringsinstrument vurderes positivt med henblik på at synliggøre effekt, skabe politisk opbakning og gennemsigtighed samt sætte retning. Det anbefales, at mål og indikatorer løbende forbedres og suppleres, ligesom monitorering også bør ske omkring mere bløde målsætninger, fx organisering.
 - At Landsbyggefondens finansiering opleves som muliggørende for et innovativt rum, og at der er strategisk perspektiv i de boligsociale bestyrelser. Den ledelsesmæssige opmærksomhed skal oparbejdes og fastholdes.
 - At beboerdemokratiets rolle og placering bør have opmærksomhed i den organisatoriske struktur.

Se mere her: <https://www.lbf.dk/publikationer/2021-strategisk-styring-og-udvikling-i-de-boligsociale-indsatser/>



Med Landsbybyggefondens redskaber og støttemuligheder får beboerne i de almene boligafdelinger mulighed for at være med til at forme renoveringen i deres afdeling.

Foto: Lars Just

- 3 nye baselineundersøgelser vedr. Evaluering af 15 omdannelsesområder, det fysiske spor, BUILD. Analyserne bygger på spørgeskemaundersøgelser og kvalitative interviews 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.

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.

Se mere her: <https://udsatteområder.dk/resultater>

Evalueringen af de 15 omdannelsesområder 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 løbende på Landsbybyggefondens site www.udsatteområder.dk.

CFBU og BSN

Landsbyggefonden har også i 2021 støttet Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) og Boligsocialnet (BSN). Bevillingen til CFBU er en bevilling for perioden 2021-2026. Bevillingen til BSN er givet for perioden 2021-2024.

CFBU udgiver løbende undersøgelser af relevans for de boligsociale indsatser samt afholder workshops med henblik på at udbrede læring og viden. Udgivelser samt inspirations- og videnskatalog over virksomme boligsociale indsatser og samarbejdsformer kan ses her: <https://www.cfbu.dk/udgivelser/>

BSN afholder løbende konferencer og netværksaktiviteter for ledelser og medarbejdere i det boligsociale felt. Se mere her: <https://www.boligsocialnet.dk/>

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.



I Viborg skal det enkelte menneske føle, at livet er godt. Med dét mål for øje er kommunen, Boligselskabet Sct. Jørgen og byens boligsociale indsatsteam gået sammen om at rykke mennesker i boligområdet Ellekonebakken.

Foto: Julius Waag

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 driftsstøttesagerne har det udover kapitaltilførsel mv. 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 visse 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-kriterierne også sags 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**
- **Energibesparelser i renoveringsprojekter**

Byggeskadefondsdekning

I afdelinger, som er omfattet af Byggeskadefonden (BSF) eller Byggeskadefonden vedrørende Byggningsfornyelse (BvB) – fusioneret pr. 1. januar 2021 -, kan Landsbyggefonden – jf. regulativet - ikke medvirke med støttede lån til bygningsdele, som er omfattet af Byggeskadefondens dækningsområde. Udestående problemer må derfor løses ved anden særlig driftsstøtte. Når dækningsperioden i Byggeskadefonden 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, trækingsretten eller den almindelige driftsstøtteordning er obligatorisk omfattet af byggeskadeforsikring hos Byggeskadefonden jf. reglerne herom.

Energibesparelser i renoveringsprojekter

Boligaftale 2020 indførte krav om grøn screening af alle renoveringsprojekter med støtte fra Landsbyggefonden. Screeningen skal afdække grønne energibesparende tiltag, der oplagt kan indpasses og supplere renoveringen. Tiltagende skal være løbende og vedvarende energibesparelser, der kan måles i kWh/år.

Boligorganisationerne har ansvaret for at gennemføre screeningen, der indberettes til Landsbyggefonden gennem en energikonsulent. Rentable tiltag kan give op til 5 % forhøjelse af den støttede anskaffelsessum ved skema A tilsagn.

I forbindelse med boligaftale 2020, blev der vedtaget en grøn garantiordning. Hensigten med ordningen er at understøtte at energibesparende tiltag kan gennemføres som ustøttede eller privatfinansierede arbejder, men med garanti for at de estimerede forbrugsbesparelser indtræder. Landsbyggefonden har med konsulentbistand og i samarbejde med en række interessenter i 2021 iværksat garantiordningen. Garantiordningen videreudvikles i 2022.

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.



Boligforeningen Ringgården
Afdeling 21

Foto: Lulu Grønlund



BILAG

Almen Analyse

- Sådan fungerer regnskabsindberetningssystemet
- Nyt E-læringskursus om regnskabsindberetning
- Regnskabs gennemgang
- 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 regnskabs gennemgange 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.

Nyt E-læringskursus om regnskabsindberetning

Landsbyggefonden har i 2021 i samarbejde med ekstern leverandør udviklet et nyt digitalt adaptivt E-læringskursus om regnskabsindberetning, som er tilgængeligt via fondens hjemmeside. Formålet med kurset er at understøtte boligorganisationernes og revisorernes arbejde i forbindelse med regnskabsindberetningen til Landsbyggefonden. Tankegangen bag adaptiv læring er at formidle viden tilpasset den enkelte brugers niveau og dermed give en effektiv læring. Kurset indeholder 5 moduler.

Regnskabs gennemgang

Landsbyggefondens regnskabs gennemgange har flere formål, herunder at forebygge tab for Landsbyggefondens garantiordning for almene afdelingers midler, som forvaltes i almene boligorganisationer. Derudover bidrager regnskabs gennemgangene 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.

Regnskabs gennemgangen er som udgangspunkt baseret på kritiske nøgletal, særlige fokusområder, foregående års regnskabs gennemgange, aktuelle problemstillinger erfaret fra regnskabsindberetningen, analysearbejdet og erfaringsudveksling med fondens øvrige afdelinger og eksterne parter.

De kritiske nøgletal vurderes løbende, og udvælges bl.a. ud fra en vurdering om risiko og væsentlighed. Fokusområderne er dynamiske og vurderes løbende blandt andet ift. aktuelle problemstillinger, der afdækkes i forbindelse med regnskabs gennemgange, nye lovmæssige tiltag, problemstillinger fra støttesager mv. Fokusområderne for 2021 afspejler denne målrettede indsats, og var følgende:

Fokusområder for forebyggelse af tab for fondens garantiordning:

- Mellemligningsforhold kontra lån til afdelinger i forbindelse med finansiering af nybyggeri og renoverings-/forbedringsarbejder, herunder konteringsmæssige problemstillinger.
- Boligorganisationernes mellemregning med ikke-almene afdelinger 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 2021 på baggrund af kritiske nøgletal, særlige fokusområder mv. foretaget regnskabs gennemgang af 440 almene boligorganisationer med tilhørende afdelinger, og af 109 selvejende institutioner og friplejeboliger, samt 4 almene administrationsorganisationer. Regnskabs gennemgangene resulterede i, at Almen Analyse

skrev til 282 boligorganisationer og 69 selvejende institutioner og friplejeboliger om regnskabsmæssige forhold konstateret i forbindelse med regnskabs gennemgangene. 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 2021 ikke været foretaget udlæg fra fondens garantiordning. Seneste udlæg var i 2011-2013 til Randersegnens Boligforening under konkurs, hvor bobehandlingen er under afslutning. Landsbyggefonden har med garantiordningen stillet sig bag Østjysk Bolig, hvor advokat- og revisionsundersøgelser finder besvigelser mv. i et sådant omfang at egenkapitalen er presset. Boligorganisationen er sat under administration.

Boligorganisationerne har mulighed for at anbringe midler fra flere godkendte almene boligorganisationer i fællesforvaltning. Der er i 2021 ikke anmeldt nye fælles anbringelser.



Fyns Almennyttige Boligselskab
Afdeling 33
Korslækkeparken

Foto: Lars Just

Vejledning og undervisning

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

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

Statistikker, nøgletal og selvbetjeningsværktøjer

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

Grundlaget for fondens analysevirksomhed er blandt andet data fra boligorganisationerne, herunder indberettede regnskaber, stamdata og data fra huslejeregisteret. Fonden har siden 2012 været 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, Boligsociale Data og Almen Potentialeberegner.

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 2021 udgivet følgende faste statistikker:

- Huslejestatistik 2021
- Udgiftsstatistik 2021
- Beboerstatistik 2021

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

Fonden har udgivet 7 temastatistikker i 2021

- Ledige boliger i den almene boligsektor 2020-2021
- Anvisninger i den almene boligsektor 2020
- Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse i den almene boligsektor 2014 og 2019
- Beboerklager i den almene boligsektor 2019 og 2020
- Fraflytninger i den almene boligsektor 2020
- De almene boligafdelingers udgifter til renovation 2014-2020
- Forsikringsudgifter i den almene boligsektor 2014-2020

Fonden har endvidere igangsat en række yderligere temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2022.

Herudover er data i 2021 anvendt til udvikling, forbedring og opdatering af en lang række selvbetjeningsværktøjer og interne sagsbehandlingssystemer, herunder:

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

BILAG

Administration

Tidligere forsøgsordning og salg i problemramte afdelinger

En forsøgsordning fra 2005-2008 gav mulighed for at sælge almene familieboliger som ejerlejligheder til lejerne. Ordningen blev forlænget i 2008, og sidste tilmelding var december 2009.

Fra 2006 blev der tilføjet en ordning om salg af almene boliger i problemramte afdelinger. Ordningerne gjaldt for boliger solgt før den 1. juli 2011.

Ordningerne er nu erstattet af de nuværende regler i Almenboliglovens kapitel 5 a Salg af almene familieboliger som ejerboliger.

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.

Provenufonden er opløst pr. 1. juli 2021, og ikke anvendte midler er overført til nybyggerifonden.

ØVRIGE BILAG

Organisation

- **Ny lovgivning 2021**
- **Hovedtal fra fondens regnskaber**

Ved lov nr. 285 af 27. februar 2021 blev der indført hjemmel til fastsættelse af regler, der fraviger eller supplerer reglerne for beboerdemokratiet i den almene boligsektor i det omfang foranstaltninger mod samfundskritiske sygdomme iværksat i medfør af epidemiloven gør det umuligt eller uforholdsmæssig vanskeligt for udlejere og lejere af almene boliger at følge reglerne.

Ved lov nr. 430 af 16. marts 2021 fik kommunalbestyrelsen hjemmel til at undlade at opkræve tillægskøbesum eller dele heraf ved ændret anvendelse eller merudnyttelse af en almen boligafdelings ejendom beliggende uden for et udsat boligområde, med henblik på etablering af almene boliger, private boliger eller erhverv.

Ved lov 1167 af 8. juni 2021 blev fastsat bestemmelser om kriterierne for, hvornår et boligområde er et udsat boligområde, et ghettoområde eller et hårdt ghettoområde og om de særlige redskaber, der kun kan anvendes i disse boligområder. Der er etableret hjemmel til, at et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, fortsat er omfattet af de særlige regler, der gælder for udsatte boligområder, ghettoområder eller hårde ghettoområder. Det indebærer, at de almene boligorganisationer, kommunerne og Landsbyggefonden kan anvende visse særlige regler i et boligområde, som stadigvæk er omfattet af kravet om gennemførelse af en udviklingsplan, selvom det pågældende område ikke længere opfylder betingelserne for at være et udsat boligområde, et ghettoområde eller et hårdt ghettoområde for at sikre gennemførelsen.

Der er udstedt følgende administrative forskrifter:

Bekendtgørelse nr. 2524 19. december 2021 om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene boligsektor.

Bekendtgørelse nr. 2535 13. december 2021 om Bolig- og Planstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på bolig- og byggeområdet.

Landsbyggefonden har udsendt følgende nye regulativer:

Regulativ om særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden (landsdispositionsfonden).

Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i alment byggeri samt infrastrukturændringer i ghettoområder.

Regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger.

Hovedtal fra fondens regnskaber

Resultatopgørelse, uddrag

	2021	2020	2019	2018	2017
	- 1.000 kr. -				
Indtægter:					
Forskelsleje m.m.	157.653	20.038	13.330	13.384	13.445
Finansiell nettoindtægt (inkl. kurstab og kurs gevinst mv.)	-87.347	13.254	4.916	20.728	68.588
Landsdispositionsfondens, netto	405.845	309.577	0	0	0
Nybyggerifondens, netto	352.512	245.155	0	0	0
Tilsværskonto trækningsret, netto	250.612	193.118	0	0	0
Udgifter:					
Administrations- omkostninger	36.226	34.094	33.841	51.573	48.264
Temaundersøgelse, rforingsformidling, portaler mv.	74.028	13.731	7.779	8.058	11.077
Dækning af afdelings- midler, garantiordning mv.	0	0	0	-942	0
Årets resultat	969.021	733.317	-23.374	-24.577	22.692
Årets resultat disponeres således:					
Landsdispositionsfondens	405.845	309.577	0	0	0
Nybyggerifondens	352.512	245.155	0	0	0
Tilsværskonto vedr. trækningsret	250.612	193.118	0	0	0
Reservefondens	-39.948	-14.533	-23.374	-24.577	22.692
	969.021	733.317	-23.374	-24.577	22.692



Balance pr. 31. december, uddrag

	2021	2020	2019	2018	2017
			- 1.000 kr. -		
Aktiver:					
Anlægsaktiver:					
Udlån, nybyggeri	25.373.698	24.792.541	24.094.848	23.246.403	22.245.276
Udlån, driftsstøtte mv.	12.111.482	10.576.892	9.490.681	8.012.998	7.008.191
Omsætningsaktiver:					
Bankbeholdning mv.	1.025.999	1.426.057	586.976	1.225.813	1.011.598
Obligationsbeholdning	5.877.329	5.452.680	5.427.347	4.452.014	4.359.636
Statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	6.821.496	6.633.696	6.341.896	6.041.896	6.041.896
Passiver:					
Egenkapital:					
Disponibel reservefond	337.536	377.308	53.082	75.206	96.035
Landsdispositionsfond	63.550	-342.291	-313.415	7.730	-15.130
Gældsforpligtelser – kort og langfristede:					
Finansiering af nybyggeri:					
- Statslån	7.243.734	7.243.734	7.243.734	7.250.231	7.252.487
- Kommunelån	17.235.881	16.647.600	15.952.044	15.077.149	14.047.443
- Pligtmæssige bidrag	907.539	907.539	907.539	908.989	909.328
Disponeret driftsstøtte	1.703.713	2.227.653	2.152.059	2.019.093	1.982.949

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. 31.12.2021, på max. 45,4 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 102 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfondens er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002-2021-tilsagn udgør ca. 13 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er optaget 188 mio. kr. i statslån i 2021. Der er samlet for perioden 2007-2021 overført ca. 6,8 mia. kr. vedrørende afholdte driftsstøtteudgifter til finansielle anlægsaktiver, som først indgår senere. Posten forventes afviklet inden udgangen af 2038.

ØVRIGE BILAG

Ordforklaringer

Afkastresultater.

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

Almene boligorganisationer.

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

BBR.

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

Beboerrådgiver.

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

Berigtigelsestidspunkt.

Tidspunkt hvor revisorattesteret byggeregnskab el.lign. gennemgås og den endelige anskaffelsestidspunkt godkendes af tilsagnsmyndigheden.

Boligafdelinger.

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

Boligportal.

Internetbaseret portal, som giver boligsøgende en indgang til samtlige almene boligorganisationers boliger www.danmarkbolig.dk.

Byggeskadefonden/Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse.

To fonde oprettet ved lov som led i ansvars- og kvalitetssikringsreformen i 1986.

Pr. 1. januar 2021 overgik opgaverne og medarbejdere i Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse til Byggeskadefonden.



Fondene opkræver bidrag fra henholdsvis det støttede nybyggeri og den støttede byfornyelse. Fondene gennemfører eftersyn af de pågældende byggerier og yder fornøden skadeserstatning i 20 år efter byggeriets afleveringstidspunkt, jf. regler fastsat i medfør af lov.

Driftslån.

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

Driftssikring.

Supplerende støtte fra staten, beliggenhedskommunen og Landsbyggefonden til løbende nedbringelse af huslejen i et antal boligafdelinger, som fik tilsagn herom i 1980. Driftssikringen færdigaftappes inden aftrapning af rentesikring påbegyndes og efter samme regler som er gældende for rentesikringstilskud.

Erhvervsafdelinger.

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

1-års eftersyn.

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

5-års eftersyn.

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

Fondens regaranti.

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

Fondsbeholdning.

Beholdning af f.eks. obligationer. Forbedringsarbejder. Ændring, der hæver bygningens og boligens standard og tilfører ejendommen eller dens omgivelser – og dermed boligerne – en øget brugsværdi for beboerne.

Fællespuljemidler.

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

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

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 huslejeudviklingen tillader afdrag før.

Grøn garanti.

Grøn garanti er indført i Boligaftale 2020 og skal garantere for forventede energibesparelser over for beboerne. Ordningen tager udgangspunkt i renoverings- og forbedringsarbejder, der giver en energibesparelse, men er ikke bundet til f.eks. gennemførelsen af en renoveringsstøttesag/særlig driftsstøtte. Ordningen finansierer ikke de energibesparende arbejder.

Grøn screening.

En grøn screening er en supplerende ansøgning til den oprindelige ansøgning om støtte til et renoveringsprojekt med det formål at sikre, at der i tilknytning til renoveringerne gennemføres yderligere grønne tiltag, der oplagt kan indpasses og supplere renoveringerne.

Det er boligorganisationerne selv, som står for at lave en grøn screening, som er en betingelse for at modtage renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden.

Handicapboligportal.

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



Hjemfaldsafløsning.

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

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 boligområdets problemer, herunder byggeteknisk, boligsocialt og økonomisk.

Huslejesikring.

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

Huslejeregister boligportal.

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

Inklusionsboliger.

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

Integrerede byggerier.

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

Kapitalforvaltning (den almene boligsektor).

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

Landsdispositionsfondens.

Lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab. Fondens 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 iht. almenboligloven. Beboerbetalingen på de realkreditlån, som finansierer renoveringen, er ved loven fastsat til en begyndelsesydelse på mindst 3,4 % p.a. af anskaffelsessummen. Beboerbetalingen indekseres årligt med 75 % af pris- eller lønudviklingen (den laveste). Forskellen mellem den markedsbestemte ydelse på realkreditlånet og beboerbetalingen er ydelsesstøtten, som betales af Landsbyggefonden.

Særlig driftsstøtte.

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



