

LANDSBYGGFONDENS

# Årsberetning 2022



# LANDSBYGGFONDENS ÅRSBERETNING 2022

## Bestyrelsen

### 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

Hans Agerup, Herning  
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.



# Indhold

Virksomheden 2022 .....	4
Nybyggeri .....	13
Pligtmæssige bidrag .....	18
Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden .....	20
Tilskud til forbedringsarbejder .....	26
Boligportal/huslejeregistret .....	30
Særlig driftsstøtte .....	34
Renoveringsstøtteordningen .....	46
Bystrategi mv. ....	64
Det centrale almene bygningsregister (DCAB) .....	69
Statistik over udlejning .....	73
Almen Analyse .....	76
Administration .....	80
Bilagssamling .....	87

## VIRKSOMHEDEN

# Virksomheden 2022

→ Administration

→ Særlig driftsstøtte

→ Almen Analyse

## Administration

### DanmarkBolig.dk og dataoverførsel

På den lovpligtige boligportal DanmarkBolig.dk kan man finde oplysninger om alle landets ca. 600.000 almene boliger. Boligportalen indeholder også et huslejeregister, og data herfra videregives blandt andet til Udbetaling Danmark, som anvender huslejeoplysningerne i forbindelse med administration af individuel boligstøtte.

I 2022 er der gennemført en opgradering af boligportalens IT-platforme for at forbedre miljøets performance.

Landsbyggefonden har indgået i Indenrigs- og Boligministeriets (nu Social-, Bolig- og Ældreministeriet) arbejdsgruppe om "Bedre tilgængelighed i den almene boligsektor", og der er allokateret midler til at se på nye kategorier for tilgængelige almene boliger. Udvikling af et registreringsværktøj som hjælp til boligorganisationernes registrering af tilgængelighedsoplysninger i de almene boliger er igangsat af Landsbyggefonden.

De gennemførte informationskampagner med fokus på henholdsvis branding og trafikskabende tiltag har resulteret i kvalificeret trafik til DanmarkBolig.dk, og de udvalgte målgrupper er blevet eksponeret for kampagnerne på forskellige kanaler.

### Alment nybyggeri og landsdispositionsfonden

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. Landsdispositionsfonden 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 pligt-





---

AAB, Finlandsparken  
Foto: Lars Just

---

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

Ændring af Almenboligloven i 2022 indebærer overførsel af midler fra Nybyggerifonden til ny lovbestemt konto, Fonden for blandede byer. Midlerne indgår i Finansloven og kan anvendes i flere forskellige puljer.

### **Rentesikringsadministration**

Landsbyggefonden har siden 2013 løbende overtaget administrationen af en række lån med rentesikring fra Udbetaling Danmark. Der er indgået en administrationsaftale mellem Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden. Landsbyggefonden udbetaler 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 huslejeregistret, 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 regnskabsplatformen DCAR – datavarehus som en del af boligorganisationernes administration.

Almen Analyse har i 2022 blandt andet udgivet:

- udgiftsstatistik 2022
- huslejestatistik 2022
- statistik om anvendelse af billige almene boliger til kommunal anvisning 2021
- 6 temastatistikker

Almen Analyse har endvidere igangsat en række statistikker, analyser og temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2023.

### **Selvbetjeningsværktøjer til benchmarking/effektivitetsmålinger**

Almen Analyse har i 2022 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. Beboerdata indeholder nu 10 års tidsserier på de fleste tabelsæt samt særskilt opgørelse af antal borgere fra MENAPT-landene. Herudover er alle tabeller opdateret med seneste data inklusiv opgørelsen over parallelsamfundskriterier på afdelingsniveau efter ministeriets liste pr. 1. december 2022.

Almen Analyse har derudover i 2022 opdateret data og foretaget forbedringer i en række selvbetjeningsværktøjer, herunder Tvillingeværktøj, Effektivitetstal, Regnskabsdatabase, Ledige Boliger, Almen Potentialeberegner 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 2022 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 monitoringsystem og beboerindeks.

Data indgår ligeledes i en række matematiske modeller til brug for bl.a. fondens driftsstøtte, beregninger af bl.a. parallelsamfundskriterier 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 (nu Social- og Boligstyrelsen) løbende videreudvikling af platformen, hvor fokus blandt andet er på at forenkle og lette den administrative opgave for boligorganisationerne og kommunerne. I 2022 er der for afdelinger med lav effektivitet implementeret obligatoriske effektiviseringshandleplaner i Almenstyringsdialog.dk.



Østjysk Bolig, Bispehaven  
Foto: Helene Bagger

### **Fælles regnskabsplatform (Det Centrale Almene Regnskabssystem)**

Landsbyggefonden etablerer Det Centrale Almene Regnskabssystem (DCAR-datavarehus). DCAR består af tre integrerede elementer:

- Et datavarehus, som sikrer en struktureret sammenhæng mellem de regnskabsmæssige indberetninger på posteringsniveau og de øvrige data, som boligorganisationerne indberetter til Landsbyggefonden.
- Fornytt API (integration) til indberetning fra de nuværende anvendte regnskabssystemer i den almene sektor til datavarehuset.
- Et finansposteringsystem, hvor de boligorganisationer, som tilslutter sig, direkte kan bogføre de regnskabsmæssige posteringer til brug for regnskabsindberetning.

Formålet med datavarehuset er blandt andet at styrke kontrolmiljøet, herunder Landsbyggefondens regnskabs gennemgang, og samtidig vil systemet understøtte effektiviseringer i boligorganisationernes afdelinger.

Datavarehuset vil tilvejebringe lettere tilgang og tværgående brug af data for boligorganisationer og kommuner.

### **Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB)**

Landsbyggefonden har udviklet Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB) over hele den almene bygningsmasse i forbindelse med igangsættelse og gennemførelse af arbejdet med den eksterne granskning af boligorganisationernes drifts- og vedligeholdelsesplaner samt udarbejdelse af energimærker og supplerende data om energiforbrug for boligorganisationerne.

DCAB fungerer bl.a. som indberetningsportal for en række indberetninger af data fra de almene boligorganisationer og som basisregister for en lang række forskellige typer af data.

### **Whistleblowerordning**

Landsbyggefonden faciliterede i forbindelse med den danske whistleblowerlov i 2021 et udbud vedr. administration af whistleblowerordninger for den almene sektor. Ordningen 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.

Ordnningen 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 prækvalificeret bl.a. på baggrund af besigtigelse af afdelingen i hver ansøgning.

Renoveringsstøtteordningen mv. sikrer lavere huslejer end alternativer uden støtte. Dette sammenholdt med ovennævnte renoveringsbehov medfører ansøgninger til ordningen. De grundlæggende indsatsområder er opretning af byggeskader og fjernelse af miljøgifte mv. (skimmelsvamp, pcb o. lign.). Sunde boliger er grundstenen i en 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 tryghedsforanstaltninger i udsatte boligområder er andre eksempler på støtteområderne.

### Støtterammer mv.

Efter boligaftalen i maj 2020 og lovændring blev der indekseret en ramme på ca. 2,4 mia. kr. i 2022. Et merforbrug i 2021 på grund af tillæg som følge af arbejder/grøn screening kunne ikke tillægges 2021-rammen og må derfor indvindes ved mindreforbrug efterfølgende år. Ikke gennemførte ventelistesager med en afsat ansøgningsmasse på ca. 3 mia. kr. er jf. regulativ overført til den aktuelle venteliste og søges gennemført i de kommende år.

I forhold til de udsatte boligområder er der en særskilt ramme i 2022 på ca. 1,1 mia. kr. Hertil tillægges et overført restbeløb på ca. 0,3 mia. kr. fra 2021 til 2022.

2022-delrammer vedrørende bæredygtighed, digitalisering, grøn garanti, nedrivning og ø-tilskud er overført og afvikles over totalrammerne 2023-2026.

For årene 2023-26 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. Rammerne indekseres.

### Arbejdernes karakter

Det er ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder. Fonden koncentrerer sig om de lovbestemte kategorier, som især omfatter klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed, tryghed m.m., herunder bystrategiske tiltag. De større arbejder skal følge de aktuelle bygningsreglements krav. 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 øget omfanget af energitiltag.



### Tomgang og tilpasning

I januar 2023 var der 3.367 tomgangsledige boliger. I januar 2020, 2021 og 2022 var der henholdsvis 1.808, 2.446 og 3.201 tomgangsledige boliger.

### Infrastruktur og nedrivning

Der er endvidere afsat infrastrukturmidler i de udsatte boligområder med en indekseret tilskudsramme på ca. 202 mio. kr. pr. år 2022-2024 og videre i 2025-2026. Der kan i perioden 2022-2026 ydes støtte til nedrivning inden for en samlet ramme på indekseret i alt ca. 278 mio. kr. Endvidere indekseret ramme på ca. 64 mio. kr. pr. år afsat 2022-2026 til udsatte boligområder.

### Boligsocial indsats

Der er i Parallelsamfunds aftalen (2019-2026-midler) afsat i alt ca. 405 mio. kr. årligt (indekseret, 2022-tal) til boligsociale aktiviteter samt huslejestøtte. Heraf disponeres ca. 149 mio. kr. årligt (indekseret, 2022-tal) til boligsociale aktiviteter.

De boligsociale midler kan ansøges af boligorganisationer i samarbejde med beliggenhedskommune og gives til primært fireårige, områdebaserede sociale indsatser målrettet beskæftigelse, uddannelse, kriminalitetsforebyggelse og integration i landets mest udsatte boligområder.



---

BoligSyd, Afdeling 2,  
Klosterkløften  
Foto: BoligSyd

---

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 foreslåede indsatser set i relation til områdets problemstillinger og muligheder, herunder de organisatoriske og bystrategiske forhold.

### **Evaluering, vidensopsamling og netværk**

Fonden har i 2022 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 og implementerer Landsbyggefonden løbende den bystrategiske tilgang og indsats. Fonden har særlig opmærksomhed på at understøtte lokal governance, at tænke indsatser og bevillinger sammen, styrke sammenhæng mellem boligområder og den omliggende by, understøtte infrastruktur og netværk samt prioritere helhedsblik og bæredygtighed. Det sker i dialog med almene boligorganisationer og kommuner.

I 2022 har Landsbyggefonden fortsat en række initiativer, der har fokus på at styrke det bystrategiske arbejde gennem konferencer, netværk, Review Boards, digitale værktøjer mv.

### Kommunikations- og informationsindsats

Landsbyggefondens indsats på kommunikationsområdet har fortsat den ambition at sikre en kommunikation, der støtter op om en bystrategisk tilgang og fondens kerneopgaver.

Derfor har Landsbyggefonden i 2022 igangsat en omfattende undersøgelse af brugerens færden i LBF's digitale univers, afholdt to bystrategiske konferencer og deltaget på årets Folkemøde for første gang.

Samtidig søger fonden at møde den enkelte brugers behov ved at sikre gennemsigtighed, sammenhæng og relevans i kommunikationen og i den digitale selvbetjening. Sideløbende med dette afholdes en række informationsmøder inden for fondens opgaveområder.

**TABEL 1. Landsbyggefonden 2022: Pengestrøm**

<b>Udbetalinger (mio. kr.)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Trækningsretstilskud	265	767
Ydelsesstøtte reovering	460	896
Kapitaltilførsel, huslejestøtte mv.	3.384	1.639
Refusion stat nybyggeri	788	757
Udlån nybyggeri	581	508
<b>I alt</b>	<b>5.478</b>	<b>4.567</b>
<b>Indbetalinger (mio. kr.)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Pligtmæssige bidrag	860	875
Udamortiserede ydelser mv.	2.900	2.923
Forskelsleje, renter mv.	1.162	-655
Finansieringsindskud nybyggeri	581	508
<b>I alt</b>	<b>5.503</b>	<b>3.651</b>

Note: Evt. manko finansieres ved statslån



# Nybyggeri

→ Lån til nybyggeri

→ Refusion af statens udgifter

**TABEL 2. Støttet nybyggeri 2017-2022**

**Antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2017-2022**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017-2022
Familieboliger	<sup>1)</sup> 7.409	2.290	2.560	2.852	2.274	1.765	19.150
Ungdomsboliger	1.764	1.455	1.349	871	342	558	6.339
Ældreboliger	176	273	438	381	274	472	2.014
<b>I alt</b>	<b>9.349</b>	<b>4.018</b>	<b>4.347</b>	<b>4.104</b>	<b>2.890</b>	<b>2.795</b>	<b>27.503</b>

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

**Antal selvejende almene ungdomsboliger/ældreboliger samt kommunalt ejede almene ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2017-2022**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017-2022
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ældreboliger	910	244	615	355	269	308	2.701
<b>I alt</b>	<b>910</b>	<b>244</b>	<b>615</b>	<b>355</b>	<b>269</b>	<b>308</b>	<b>2.701</b>

**Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2017-2022**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017-2022
Med offentlig støtte	120	24	48	159	45	6	402
Uden offentlig støtte	0	0	0	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>120</b>	<b>24</b>	<b>48</b>	<b>159</b>	<b>45</b>	<b>6</b>	<b>402</b>

### Samlet antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2017-2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017-2022
Familieboliger	<sup>1)</sup> 7.409	2.290	2.560	2.852	2.274	1.765	19.150
Ungdomsboliger	1.764	1.455	1.349	871	342	558	6.339
Ældreboliger	1.206	541	1.101	895	588	786	5.117
<b>I alt</b>	<b>10.379</b>	<b>4.286</b>	<b>5.010</b>	<b>4.618</b>	<b>3.204</b>	<b>3.109</b>	<b>30.606</b>

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



FSB, Afdeling 1-82,  
Artillerihuset  
Foto: Mangor og Nagel

## Lån til nybyggeri

### Grundkapital

Landsbyggefondens 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 %.



---

Lejre-Bramsnæs Almennyttige  
Boligselskab / DAB. Enghaven,  
afdeling 4418  
Foto: Pluskontoret Arkitekter

---



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

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

### **Grundkøbslån 2022**

I forbindelse med etablering af Fonden for blandede byer har Landsbyggefonden i årene 2022-2031 mulighed for at give tilsagn til grundkøbslån inden for en bevilling fastsat på den årlige finanslov. Grundkøbslån efter den nye ordning finansieres af kommunerne med 28 % og af midler fra fonden for blandede byer med 72 %. Landsbyggefonden har i 2022 ikke givet tilsagn til grundkøbslån.

### **Pulje på 1.400 boliger med forhøjet maksimumsbeløb**

Fra 14. september 2022 og frem til 30. juni 2024 kan op til 1.400 boliger overskride maksimumsbeløbet med op til 20 %. Overskridelsen finansieres af kommunerne med 10 % og af Landsbyggefondens landsdispositionsfond med 90 %. Landsbyggefonden har i 2022 givet tilsagn til 145 boliger. Lån ydes på samme vilkår som grundkapitallån.

### **Låneafvikling**

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

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

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

→ **LÆS MERE OM NYBYGGERI I BILAGET**



## 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 to år efter tilsagnsårets afslutning. Det betyder, at refusionen for nybyggeritilsagn, der er givet i 2020, er beregnet og fastsat endeligt pr. 1. oktober 2022.

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 2003-2022 (nutidsværdi i opgørelsesåret)**

Tilsagnsår	Nutidsværdi, mio. kr.	Tilsagnsår	Nutidsværdi, mio. kr.
2003	1.458	2013	165
2004	1.099	2014	193
2005	1.009	2015	174
2006	1.426	2016	469
2007	11	2017	671
2008	222	2018	232
2009	483	2019	155
2010	1.406	2020	0
2011	22	2021	0
2012	107	2022	* 3

\* Ikke endeligt beregnet

Bolig- og Planstyrelsen (nu Social- og Boligstyrelsen) 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. Der er foretaget en ændring i forbindelse med finansloven for 2021 vedrørende et projekt som kommunalbestyrelsen ikke havde indberettet i BOSSINF.

## ADMINISTRATION

# Pligtmæssige bidrag

- Vurderingsbidrag
- Pligtmæssige bidrag i alt
- Arealbidrag

**TABEL 4. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag i mio. kr. for perioden 2017-2022**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	794	788	802	798	792	807	4.781
<b>I alt</b>	<b>862</b>	<b>856</b>	<b>870</b>	<b>866</b>	<b>860</b>	<b>875</b>	<b>5.189</b>

## Vurderingsbidrag

### A-indskud

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

## Arealbidrag

### G-indskud

I henhold til § 80 i lov om almene boliger er arealbidrag – altså G-indskud – opkrævet med 68,50 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 30,65 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 indtil 1. januar 1970.

### Fritagelser for arealbidrag

Bidrag for afdelinger, som opfylder betingelserne i lovens § 80, stk. 4, og som fonden derfor har bevilget fritagelse for forhøjet bidrag, vil fortsat være 12,30 kr. pr. m<sup>2</sup>. Fritagelser på grund af driftsstøttesager er årsagen til nedgang i G-indskud fra 2017 til 2018 og igen fra 2019 til 2021. Stigningen fra 2021 til 2022 skyldes stigning i "byggeomkostningsindeks for boliger i alt".

G-indskud har herefter i alt andraget ca. 807 mio. kr.



---

Albo, Axelborg  
Foto: Thomas Juul

---

## Pligtmæssige bidrag i alt

### 2022

De samlede pligtmæssige bidrag i 2022 har andraget ca. 875 mio. kr., hvoraf ca. 525 mio. kr. (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 350 mio. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfonden (særlig driftsstøtte).

### 2023

For 2023 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 949 mio. kr., hvoraf ca. 569 mio. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 380 mio. kr. (40 %) overføres til landsdispositionsfonden (særlig driftsstøtte).

De samlede pligtmæssige bidrag forventes således også at stige i 2023, som konsekvens af stigning i "byggeomkostningsindeks for boliger i alt".

## ADMINISTRATION

# Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden

- Alle afdelinger er indberetningspligtige
- Lovgivning
- Indberetning
- Indbetaling
- Normalfinansieringsberegning
- Fritagelser
- Afståelse
- Salg af almene familieboliger
- Forsøgssalg

## Alle afdelinger er indberetningspligtige

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

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

## Lovgivning

### Indbetalingsgrundlag for landsdispositionsfondens

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

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



Byggerier, der er opført uden støtte eller med tilsagn om støtte inden 1. januar 1999, skal indbetale 2/3 af disse midler til 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 reoveringslån, 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 2022 tilført ca. 318 mio. kr. Tilgangen afhænger af låntype, rente og inflationsudviklingen. Hvilket gør det vanskeligt at skønne, hvor stor tilgangen vil være i fremtiden. Efter en række refinansieringer er det frem til 2027 primært inflationen der skaber usikkerhed om den fremtidige tilgang. 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 landsdispositionsfondens 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](#)



---

VIBO, Fogedgården  
Foto: Lars Just

---

## 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 opførelsestidspunktet.

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.

## Afståelse

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

Fonden beregner derfor en kapitaliseret nutidsværdi af de tabte indbetalinger i ejendommens restlevetid, og anmelder et krav svarende hertil i nettoprovenuet efter afståelsen. Kravet kan dog maksimalt udgøre det opnåede provenu.

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

---

Fsb, Bispeparken  
Foto: Jens Lindhe

---





Ved afståelse af kommunalt ejede ældreboliger, skal et eventuelt provenu ikke indbetales til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden.

Dette gælder også ved bortfald af likvide midler.

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

## 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.

## Forsøgssalg

Regulativet Salg af almene familieboliger erstattede den tidligere forsøgssalgsordning fra 2005-2008. Salg i problemramte afdelinger blev tilføjet i 2006. Begge ordninger gjaldt for boliger solgt før den 1. juli 2011.

Det nettoprovenu, der fremkom ved salg, blev indbetalt til provenufonden.

Provenufonden blev, efter reglerne i Lov om almen boliger kapitel 5a, opløst 1. juli 2021. Saldoen på ca. 14 mio. kr. blev overført til nybyggerifonden.



# 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 2022 udført arbejder for ca. 4,5 kroner.

I 2022 er der givet tilsagn om tilskud på 452 mio. kr. via trækningensretten. Det har udløst arbejder for 2.087 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 anskaffelses-sum. Det svarer rundt regnet til 835 mio. kr. i 2022. 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 2022 er der overført 525 mio. kr. fra pligtmæssige bidrag til 377 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 2022 er der meddelt tilsagn om tilskud og foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetalt tilskud, på i alt 1.926 mio. kr.

### **Det står der på kontoen**

Ved udgangen af 2022 står der 2.314 mio. kr. på de 377 trækingsretskonti, som der ikke er ansøgt om.

Boligorganisationerne bruger trækingsretsmulighederne forskelligt. Nogle bruger muligheden for at disponere over deres midler op til 5 år frem. Andre sparer op, inden de igangsætter 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 2022 har diskontoen været 0 - 1,75 %, og fondens driftsresultat tillader ikke supplerende rentetilskrivning.

### **Ansøgning**

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2022 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 driftsbespareser 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](http://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 2017-2022 i mio. kr.**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Tilsvarende (bogført saldo), primo	3.456	3.560	3.643	3.718	3.911	4.162
Trækingsret overført	517	514	522	520	516	525
Tilskrevne renter	33	0	0	0	0	0
SUM	4.006	4.074	4.165	4.238	4.427	4.687
Udbetalt tilskud	÷446	÷431	÷447	÷327	÷265	÷447
Tilsvarende (bogført saldo), ultimo	3.560	3.643	3.718	3.911	4.162	4.240
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷1.724	÷1.828	÷1.844	÷1.840	÷1.922	÷1.926
Ikke disponeret saldo	1.836	1.815	1.874	2.071	2.240	2.314

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

**TABEL 6. Udvikling i trækingsrettens anvendelse 2017-2022 i mio. kr.**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	I alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt	1.287	1.805	1.977	1.118	1.404	2.087	9.678
Tilskud	429	472	545	297	348	452	2.543
Tilskud i % af anskaffelsessum	33	26	28	27	25	22	26

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





---

SAB, Bellahøj  
Foto: Jens Lindhe

---

## ADMINISTRATION

# Boligportal/huslejerregistret

- [DanmarkBolig.dk](#)
- [Indberetningskrav til boligorganisationer](#)
- [Opskrivning og brugeroplevelse](#)
- [Tilgængelighedsregistrering](#)
- [Informationsstrategi](#)
- [Udbetaling Danmark samarbejde](#)

Efter reglerne i Almenboligloven har Landsbyggefonden etableret en boligportal, jf. regulativ herom. Boligportalen er oprettet i et samarbejde med Indenrigs- og Boligministeriet (nu Social-, Bolig- og Ældreministeriet), 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 boligportal/huslejerregistret. Boligorganisationerne indberetter data, og disse data anvendes i flere sammenhænge.

Anvendelse af data i boligportal/huslejerregistret:

- 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. 600.000 almene boliger. Her kan brugeren af portalen danne sig et overblik over almene boliger i hele landet. Søgeportalen er henvendt til kommuner og boligorganisationer og 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.

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

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. 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.

## Indberetningskrav til boligorganisationer

Boligportalen anvendes af boligorganisationerne til den lovpligtige indberetning af data, som er beskrevet i Landsbyggefondens regulativ for boligportalen. Der er fuld fokus hos alle involverede parter på høj datakvalitet og rettidig indberetning, eftersom det er af afgørende betydning for aftagerne.

I forhold til Udbetaling Danmarks mulighed for at foretage korrekt beregning af boligstøtte er opdateringshyppigheden af data vedrørende huslejeændring, fraflytning og indberetning af ny lejer afgørende.

I foråret 2022 blev der succesfuldt gennemført en miljøopgradering af boligportalens IT-platforme. Med implementering af denne opgradering er performance i miljøet blevet øget betydeligt. Samtidig er der nu kun én snitflade version af boligportalens database huslejeregistret, som er gældende. Det igangsatte arbejde med leverandøren om at give huslejeregistrets IT-plattform et generelt teknologiløft fortsætter.

## Opskrivning og brugeroplevelse

DanmarkBolig.dk gør det nemt og overskueligt for den boligsøgende at finde en almen bolig på tværs af boligorganisationer ud fra søgekriterier, som er tilpasset egne behov og ønsker – som f.eks. antal m<sup>2</sup>, beliggenhed og tilgængelighed. I 2022 blev det muligt at foretage en specifik kommunesøgning allerede fra forsiden af DanmarkBolig.dk samt at kunne sætte et søgekriterie på et specifikt antal værelser.

Søgeportalen kan skabe interessen for at gå videre til den enkelte boligorganisation, da det er her den boligsøgende kan få en aktuelt ledig bolig eller blive skrevet på venteliste. At skabe en god brugeroplevelse, når den boligsøgende ledes til opskrivningsprocessen på boligorganisationens egen hjemmeside, er fortsat et fokusområde.

I 2022 har boligorganisationerne i Københavns Kommune arbejdet med dataindberetning i forhold til at sikre en direkte forbindelse mellem den bolig, som præsenteres på DanmarkBolig.dk og den bolig, som den boligsøgende lander på, når man videresendes



---

Slagelse almennyttige  
Boligselskab, Ringparken  
Foto: Lars Just

---

til relevant afdeling eller bolig på boligorganisationens hjemmeside. Desuden er der blevet indberettet billedmateriale på afdelings- og boligniveau, hvilket har givet den visuelle præsentation på DanmarkBolig.dk et løft. Arbejdet med de næsten 65.000 boliger i Københavns Kommune har resulteret i gode brugeroplevelser for de boligsøgende i dette område, og de høstede erfaringer vil kunne anvendes hos andre boligorganisationer.

## Tilgængelighedsregistrering

Landsbyggefonden har indgået i Indenrigs- og Boligministeriets (nu Social-, Bolig- og Ældreministeriet) nedsatte arbejdsgruppe om "Bedre tilgængelighed i den almene boligsektor", og en af arbejdsgruppens anbefalinger var, i samarbejde med handicaporganisationerne, at se på nye kategorier for tilgængelige almene boliger. Af nye kategorier har blandt andet været nævnt kognitiv, astma og allergi. Dertil er der under Fonden for blandede byer allokeret en pulje på fem mio. kroner til at afdække disse nye kategorier. Det er endnu ikke besluttet hvordan, der skal implementeres.

Som hjælp til boligorganisationernes registrering af tilgængelighedsoplysninger i de almene boliger udvikler Landsbyggefonden et registreringsværktøj. Fokus har været at udvikle et værktøj, som smidiggør og letter tilgængelighedsregistreringen. Afgørende er, at der bliver en sammenhængende proces mellem registrering i boligorganisationernes IT-systemer og dataindberetning til boligportal/huslejeregistret. Samtidig vil der blive taget højde for muligheden for at kunne implementere de nye kategorier for tilgængelighed, som bliver defineret.

Landsbyggefonden har truffet et teknologivalg for løsningen og med udgangspunkt i de definerede brugerscenarier er der blevet udarbejdet en prototype på et registreringsværktøj, som er blevet brugertestet hos et repræsentativt udvalg af boligorganisationer. Det skal vurderes om der på baggrund af tilbagemeldingerne fra brugertestene skal foretages tilpasninger af konceptet inden den endelige udvikling igangsættes.

## Informationsstrategi

I samarbejde med Landsbyggefondens leverandør er der fastlagt en informationsstrategi, der har skiftende fokus i forhold til kampagner, der dels fremmer kendskabet til, at almene boliger er et relevant og attraktivt tilbud til alle og dels skaber trafik til DanmarkBolig.dk og videre ud til opskrivning hos den enkelte boligorganisation. I 2022 har der været forskellige kampagner på Facebook, Instagram og YouTube samt Google-placeringer. Valg af kanaler er truffet for at nå ud til de tre definerede målgrupper som er de unge, familier og seniorer.

Det totale kampagneindhold har i 2022 givet 10,7 mio. eksponeringer på tværs af kanaler, og kampagnerne har sikret relevant og kvalificeret trafik til DanmarkBolig.dk, og den gennemsnitlige tid brugt på DanmarkBolig.dk er nu på over syv minutter.

Podcastserien "Almenerne" er en portrætserie med mennesker, der bor i almene boliger på tværs af Danmark. Portræterne har været med til at vise, at almene boliger er for alle, og der har været omkring 7.000 lytninger af de 17 podcasts i serien.

I efteråret 2022 har der været afholdt fire informationsmøder om boligportal/huslejerregistret på forskellige lokationer i landet. Målgruppen for informationsmøderne var administrative medarbejdere i boligorganisationer, administrationsorganisationer og kommuner, der arbejder med huslejerregistret. Formålet med møderne var at give deltagerne et solidt indblik i huslejerregistret og dets funktioner samt orientere om samspillet med andre systemer. Der var stor tilslutning til møderne, som blev positivt modtaget af deltagerne. Efter den positive tilbagemelding på informationsmøderne er det planen på sigt at afholde opfølgende webinarer med relevante temaer i relation til huslejerregistret.

## Udbetaling Danmark samarbejde

Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden samarbejder omkring udvikling og kvalitetssikring af data i boligportalens database huslejerregistret. Der er etableret et samarbejdsforum mellem de to parter, hvor der løbende afholdes møder. Derudover mødes Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden i et brugergruppeforum med et repræsentativt udsnit af boligorganisationer – ud fra geografi, størrelse og ERP-leverandør. Det har vist sig, at erfaringsformidling via disse fora giver et solidt grundlag for videreudvikling og styrkelse af IT-integrationen og fortsat fokus på kvalitet i boligorganisationernes indberetninger.

## 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 eller hvor støtte er nødvendigt for at sikre en rimelig husleje i forbindelse med gennemførelse af renoveringsstøttesager.

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.

Landsbyggefondens samlede lån eller tilskud som huslejestøtte, driftslån og kapitaltilførsel må efter lovændring i 2022 ikke overskride 22,6 pct. af værdien af årets nye renoveringsstøttetilsagn. Lån eller tilskud ydet til omdannelsesområder indgår ikke i denne ramme.

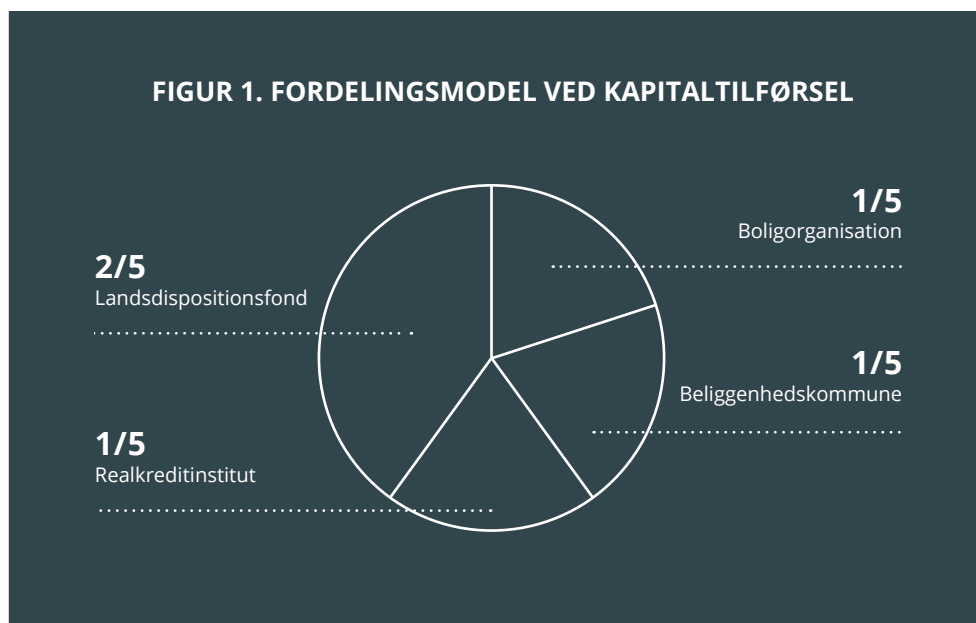
- **LÆS MERE OM OMPRIORITERING I BILAGET**
- **LÆS MERE OM HJEMFALDSKLAUSULER I BILAGET**

## Reglerne for kapitaltilførsel

Særlig driftsstøtte i form af kapitaltilførsel til problemramte afdelinger sker i henhold til gældende regler for landsdispositionsfonden 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.

**FIGUR 1. FORDELINGSMODEL VED KAPITALTILFØRSEL**



Udover 5-delingsordningen kan der forudsættes bidrag fra egen trækingsret og fælles puljemidler i landsdispositionsfondens. Ordningen er under ændring i forbindelse med nye lovregler.

Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositionsfondens forudsætter en samlet vurdering af afdelingens situation og behovet for renoveringsudgifter, beboeraktiviteter og udlejningsinitiativer mv. Forslag til driftsstøtten beregnes herefter ved en tilbageregning for at sikre afdelingens økonomi og huslejeniveau på et acceptabelt niveau, jf. særlige beregninger herom.

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

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



## Sådan er sagsbehandlingen

Sagsbehandlingen vedrørende landsdispositionsfonden foregår ved indstilling til boligorganisationen, realkreditinstitutterne og beliggenhedskommunen. Tidsforløbet i hver enkelt sag afhænger i høj grad af lokale forhold. Det samlede projekt skal eventuelt i flere omgange forelægges på afdelingsmøder i boligafdelingen og for kommunalbestyrelsen.

Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2022 431 afdelinger med 74.925 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.



---

Kolding Kommune  
Foto: Lars Just

---



**TABEL 7. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2017-2022 i mio. kr.**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	I alt
Indbetalte bidrag	345	362	385	407	424	445	2.368
Rentetilskrivning	0	0	0	0	0	-0,2	-0,2
Udamortiserede lån m.m.	2.641	2.752	2.788	2.857	2.900	2.923	16.861
<b>Samlet tilgang</b>	<b>2.986</b>	<b>3.114</b>	<b>3.173</b>	<b>3.264</b>	<b>3.324</b>	<b>3.368</b>	<b>19.229</b>
Kapitaltilførsel mv., netto	975	1.118	1.792	1.333	1.194	1.648	8.060
Ydelsesstøtte renovering	515	458	484	406	460	896	3.219
Ydelsesstøtte, nybyggeri mv.	910	880	850	819	788	757	5.004
Huslejesikring/-bidrag mv., netto	631	635	668	690	665	582	3.871
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	-135	0	-300	-292	-188	-104	-1.019
<b>Samlet afgang</b>	<b>2.896</b>	<b>3.091</b>	<b>3.494</b>	<b>2.956</b>	<b>2.919</b>	<b>3.779</b>	<b>19.135</b>
Periodens primobeholdning (1.1.2017)							-441 mio. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.							19.229 mio. kr.
							<b>18.788 mio. kr.</b>
Fratrukket kapitaltilførsel, driftslån og huslejesikring/-bidrag mv.							-20.154 mio. kr.
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter							1.019 mio kr.
<b>Saldo ultimo (31.12.2022)</b>							<b>-347 mio kr.</b>

Anm. Efter bestemmelse i almenboligloven forventes det med de aktuelle forudsætninger, at der optages statslån til finansiering af afholdte driftsstøtteudgifter periodisk frem til og med 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-frasalgs til fortætning som led i bystrategiske foranstaltninger søger fonden alene at inddrage provener 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 (nu Social- og Boligstyrelsen) til godkendelse.

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

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

Fonden har gennemført projekter med Copenhagen Economics om nyordning af huslejemodellen og den særlige driftsstøtte. Der forventes nyt driftsstøtte-regulativ primo 2023.

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

## **Følg sagsbehandlingen**

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

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

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



---

Foto: Lars Just

---

## 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. Rammebeløbet indekseres årligt.

### 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. 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. Endelig vurderes muligheden for samspil med større fysiske indsatser med henblik på at sikre langsigtet bystrategisk udvikling af landets udsatte boligområder.

Huslejestøtte ydes som egentlig nedsættelse af balancelejen og /eller som kompensati on for nye kapitaludgifter ved fysiske (støttede) arbejder, højt huslejeniveau og/eller driftsvanskeligheder. Alle boligsociale ansøgninger behandles automatisk også som an søgninger 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 uddannel sessystemet 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 og opfølgning er også en væsentlig opgave i den boligsociale bestyrelse, når indsatsen er i gang. Bestyrelsens fokus kan, efter lokal vurdering af relevans og muligheder, også omfatte fysiske forandringer i boligområdet og dermed supplere den ledelsesmæssige opmærksomhed på den boligsociale indsats med et bredere bystrategisk fokus.

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

### **Evaluering**

Under hver bevillingsperiode sikrer 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 2015-2018-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 2021 og i løbet af 2022. Ved starten af 2023 er der fortsat 9 aktive sager med støtte fra 2015-2018-midlerne.

Hovedparten af disse sager udløber i 2023 og vil – ligesom sagerne med udløb i 2020, 2021 og 2022 – 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 2022 havde fonden modtaget i alt 47 ansøgninger. Heraf var 2 prækvalificeret ved udgangen af 2022, og 42 sager havde fået tilsagn svarende til et samlet beløb på i alt 545,6 mio. kr. I 3 sager var vurderingen af prækvalifikationen endnu ikke afsluttet.

**TABEL 8. Ansøgninger om støtte til en boligsocial indsats fra fondens 2019-2026-midler pr. 31.12.2022**

<b>Ansøgninger* i alt</b>	47
<b>Tilsagn</b>	42
<b>Prækvalifikation</b>	2
<b>Vurdering af prækvalifikation pågår</b>	3
<b>Afslag**</b>	0
<b>Afslag til enkelte afdelinger***</b>	18
<b>Samlet tilsagnsbeløb</b>	545,6 mio. kr.

\* Ansøgninger om støtte til boligsocial indsats opgøres per sag/område, der ansøges om støtte til. Ofte omfatter en sag/et område 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.

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



**TABEL 9. Støtte til boligsocial indsats fra fondens 2019-2026-midler fordelt på regioner pr. 31.12.2022**

Område	Ansøgninger			Prækvalificeret			Tilsagn		
	Antal	Afslag	Under behandling	Antal	Samlet beløb i mio.kr.	Andel i %	Antal	Samlet beløb i mio.kr.	Andel i %
Region Hovedstaden	15	0	0	0	0,0	0,0	15	189,9	34,8
Region Sjælland	6	0	1	0	0,0	0,0	5	54,2	9,9
Region Syddanmark	10	0	0	0	0,0	0,0	10	167,4	30,7
Region Midtjylland	14	0	2	2	21,0	100,0	10	117,4	21,5
Region Nordjylland	2	0	0	0	0,0	0,0	2	16,6	3,1
<b>I alt</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>21,0</b>	<b>100,0</b>	<b>42</b>	<b>*545,6</b>	<b>100,0</b>

\* Differencen ml. summen af enkeltbeløbene og I alt-tallet skyldes afrundinger

## 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. I det huslejestøtten gives i forbindelse med en økonomisk og evt. fysisk genopretning, skal helhedsplanens omdrejningspunkt være alle nødvendige forslag til økonomisk og fysisk genopretning. 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



---

Markhaven, Slagelse  
Foto: CIVICA

---

relevant i forhold til en boligsocial indsats. Kommunen tilrettelægger selv sin interne procedure for anbefaling, herunder, hvem der tegner kommunen i denne henseende. Den kommunale anbefaling vedlægges/medsendes ansøgningen som bilag.

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

Der arbejdes på nyordning af huslejemodel.

### 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**

		Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland	I alt
Ansøgninger	Antal	137	64	197	181	20	<b>599</b>
	Afslag	106	46	144	102	15	<b>413</b>
	Under sagsbehandling	17	8	29	72	0	<b>126</b>
Prækvalificeret	Antal	10	9	16	5	5	<b>45</b>
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	22,2	21,5	15,8	15,9	8,7	<b>84,1</b>
	Andel LBF (mio. kr.)	16,6	16,2	11,8	11,9	6,5	<b>63,0</b>
Tilsagn	Antal	4	1	8	2	0	<b>15</b>
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	33,0	10,0	59,4	17,9	0,0	<b>120,3</b>
	Andel LBF (mio. kr.)	24,8	7,5	44,5	13,4	0,0	<b>90,2</b>
	Kapitaliceret værdi - andel LBF (mio. kr.)	256,5	66,4	404,6	116,5	0,0	<b>844,0</b>



## SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

# Renoveringsstøtteordningen

- Om renoveringsstøtteordningen
- Anvendelse af renoveringsstøtteordningen
- Tilsagnsgivningen
- Beboerbetaling mv.
- Bæredygtighed, 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. Støtteordningen administreres ud fra trangsprincipper og venteliste kan maksimalt udgøres af prækvalificerede sager inden for 3 års bevillingsrammer.

Konkrete projekteksempler findes bl.a. på Landsbyggefondens hjemmeside i form af web-film mv.

### **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.

Det skal bemærkes, at støtteordningen administreres ud fra trangsprincipper. Konkrete projekteksempler findes bl.a. på Landsbyggefondens hjemmeside i form af web-film mv. 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 sammenhængene med den øvrige by og byudvikling mv.

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

Efter lovændring har i alt 17 omdannelsesområder 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 lov er der afsat særskilte midler til de udsatte boligområder i 2022 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. 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. Fonden bad i 2021 AlmenNet om at forny erfaringsindsamling og -formidling af genhusningserfaringer efter problemsager i 2020 og i 2022 udkom rapporten.

### **Ustøttede arbejder**

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

## **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 (nu Social- og Boligstyrelsen).

### **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 i en god bystrategisk sammenhæng. 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.



---

Arbejdernes Boligforening,  
Afdeling 9, Glasvej  
Foto: Arbejdernes Boligforening

---

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.

### **Tilgængelighed**

I 2022 støttede Landsbyggefonden 18 sager med etablering af i alt ca. 564 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.

Lovbestemte regler sætter 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 - alternativt kan stueetageboliger separat ombygges med tilgængelighed. Hertil er der mulighed for at støtte ombygning af etplans boliger på terræn til tilgængelige boliger, når lav sokkelhøjde tillader etablering af niveaufri indgang.

### **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.

Behovet for ældreboliger varierer. Generelt ses efterspørgsel på bynære ældreboliger at dominere, men samtidigt ses lokale ønsker om nedlæggelse eller omdannelse af tidligere plejehjemslignende ældre- eller familieboliger, hvor behovet er vigende.

I forbindelse med etablering af fonden for blandede byer i sommeren 2022, er der åbnet mulighed for at ansøge fonden om tilskud indenfor temaet "Tilpasning af eksisterende almene boliger og boligområder til ældres behov". Tilskudsrammen udgør 50 mio. kr. der udmøntes fra 2022 – 2026. Fonden har indkaldt ansøgninger, der indenfor formålet med puljen understøtter arbejdet med at udvikle og udbrede løsninger der, indenfor en bred definition af ældrevenlige boliger, kan fremme gode trygge boligmiljøer for ældre, med henblik på at beboere med forskellige behov og grader af handicap kan blive boende (længst muligt) i eget hjem.

### **Strukturelle ændringer**

Der er i 2022 givet tilsagn efter renoveringsstøtteordningen til nedrivning af 989 boliger. I hvert enkelt tilfælde kræves ministeriets særskilte godkendelse til nedrivning af almene boliger. Tallene i 2019, 2020 og 2021 var henholdsvis 345, 321 og 803 boliger.

133 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 136 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 udviklingsplaner mv. Interaktionen og kriminalitetsforebyggelse kan også styrkes ved at skabe plads til nye bydelsfunktioner, arbejdspladser, institutioner, aktivitetsområder med mere. Disse bystrategiske analyser og overvejelser indgår i helhedsplanlægningen i de udsatte boligområder.

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

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 2022 er der 67 forebyggelsesområder med 186 afdelinger.

Ministeriets opgørelse af udsatte boligområder pr. 1. december 2022 omfatter 17 boligområder med tilsammen 50 boligafdelinger. De 17 udpegede boligområder udgør nu de områder, der kan ansøge om infrastrukturmidler.

### **Infrastrukturændringer**

Der er afsat infrastrukturmidler i de udsatte boligområder med en indekseret tilskudsramme på ca. 202 mio. kr. pr. år 2022-2024 og videre i 2025-2026.

I 2022 har Landsbyggefonden ansøgt Bolig- og Planstyrelsen (nu Social- og Boligstyrelsen) om godkendelse af tilsagn på i alt ca. 190,2 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.

### **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 BUILD's model for beregning af totaløkonomi, LCCByg. LCCByg er dog endnu ikke færdigudviklet til at kunne indgå i Driftsstøtteportalen. Dette arbejde pågår i 2023.

Der arbejdes endvidere med bæredygtighedsaspekter i forhold til LCAByg. Der vil formentlig gå en periode før dette arbejde er afsluttet.

### **Evaluering**

BUILD har med udgangen af 2020 påbegyndt evalueringen af 10 udvalgte fysiske indsatser støttet af renoveringsstøtteordningen, som enten er gennemført og/eller afsluttet i perioden 2020-2023. Evalueringen forventes afsluttet i 2024. Fire af de valgte fysiske indsatser evalueres også i et samarbejde med Realdania om sociale renoveringer. De evaluerede afdelinger er så vidt muligt spredt geografisk over hele landet, omfatter både store og små afdelinger samt både etage- og tæt-lave bebyggelser.

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

Hjemmesiden, udsatteområder.dk, er en hjemmeside dedikeret til formidling af de igangværende følgeevalueringers formål, proces og resultater. I forbindelse med den langsigtede evaluering af 15 udvalgte 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 evalueringens andre centrale aktører.

I forbindelse med den generelle evaluering af den fysiske indsats, støttet af renoveringsstøtteordningen for perioden 2023-2026 planlægges det at medtage evaluering af projekter støttet med midler fra bæredygtigheds- og digitaliseringspuljerne.

### **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.



---

Med den store regnekraft, der ligger i Center for Almen Analyse, kan boligorganisationerne i Danmark til stadighed holde styr på detaljer og forbindelser i boligområderne.

Foto: Lars Just

---

I 2022 udkom vejledningen om genhusning, som AlmenNet med støtte fra Landsbyggefonden har udarbejdet i samarbejde med en projektgruppe fra flere almene boligorganisationer. Vejledningen sætter fokus på både de økonomiske og de helbredsmæssige forhold, der skal indgå i overvejelser om genhusning i byggesager og på effektive processer. Der findes både baggrundsdata og et casekatalog samt planlægningsværktøj, gode råd og vejledninger.

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 46 Skema A-tilsagn (heraf har 5 sager fået to etapetilsagn), udgjorde i 2022 ca. 2.314.226 t.kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme for den ordinære ramme.

I udsatte boligområder udgjorde de samlede investeringer ca. 1.268.652 t.kr., fordelt på 8 skema-A tilsagn (heraf har 2 sager fået to etapetilsagn). Ca. 80.467 t.kr. overføres til 2023.

Der reguleres ikke for senere skema B og C ændringer. De 54 tilsagn i 2022 vedrører ca. 14.554 boliger.

2022-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 2022 baseret på lovens beboerbetaling "1. fulde år" på 3,4 % af hovedstol - delvist kompenseret ved driftsstøtte.

Ved bekendtgørelse af 19. december 2021 blev udbud og skema B-godkendelse vedrørende 2022-2025 tilsagn udskudt i nærmere bestemt omfang. 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 233 sager under behandling. En række af disse sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejestøtte mv. I 2022 var der en tilgang på 50 (inkl. infrastruktursager) nye sager om renoveringsstøtte – jf. Almenboliglovens § 91.

Der mangler at blive afholdt besigtigelse i 31 sager ud af den samlede sagsmængde. En vente-periode kan dog oftest anvendes til præcisering af det byggetekniske dokumentationsgrundlag. Der prioriteres til stadighed i de indkomne sager, og besigtigelse af f.eks. nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder, omdannelsesområder, sager med alvorlige fugtproblemer eller energiltag søges således fremmet mest muligt.

### **Dispensation**

Der er i 2022 meddelt dispensation i en sag 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 har løbende udbudt informationsmøder, ca. 6 om året. Møderne har været holdt i Aalborg, Aarhus, Kolding og København. I 2020 og 2021 måtte nogle møder dog aflyses/udsættes pga. Corona restriktioner.

Der har fra 2013 til og med slut 2022 været afholdt 32 møder med deltagelse af i alt ca. 1.550 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 en hver tid få en kort introduktion til renoveringsstøtte og yderligere driftsstøtte mv.

I anden halvår 2022 er der ikke afholdt informationsmøder bl.a. fordi fonden har forventet nyt regulativ vedrørende driftsstøtte. I stedet er henvist til de film der ligger på hjemmesiden.

## 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 indeksslån.

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



## Bæredygtighed, klima- og energirenovering

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

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



---

Statistikker, selvbetjeningsværktøj og enorme datasamlinger fra Landsbyggefondens analyseafdeling er vigtige redskaber for at sikre, at landets almene boliger er konkurrencedygtige.

Foto: Lars Just

---

## Demonstrationsprojekter

Landsbyggefonden har i perioden 2015-2020 støttet og udviklet en række demonstrationsprojekter vedrørende energibesparende foranstaltninger. Projekterne afrapporteres løbende 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 endeligt afrapporteret af BUILD i foråret 2022, og anbefales anvendelse under særlige forudsætninger. Projekterne har afledt en debat med målerbranchen.

Projekt - hybridanlæg, solceller med batterilager, er idriftsat i de første af 7 almene afdelinger og har vist sig stadigt mere aktuelt i forbindelse med de stigende el-priser. Fonden oplever en stigende interesse for etablering af solceller i forbindelse med renoveringssager.

Projekt - smart behovsstyret ventilation, har introduceret et robust koncept for ventilering af etageboliger med fokus på sundt indeklima og god energibalance. Resultater fra projektet bidrog til opdatering af bygningsreglementet, der pr. 1. januar 2022 tillod behovsstyring under forudsætning af at luftskiftet reguleres i forhold til måling af indeklimaet. Fonden støtter behovsstyret ventilation i en form, der sikrer god energibalance og forsat kræver dispensation, og bidrager i den forbindelse til en god dialog med kommunernes byggesagsbehandlere.

## Grøn garanti

De første renoveringssager med grøn garanti er i proces. Det er hensigten i disse sager, via en ekstra indsats ved granskning af energibesparelser, at opnå et kvalitetssikret – garanteret – estimat på forbrugsbesparelserne. Boligorganisationerne forventer hermed at kunne betrygge beboerne og inspirere til dybere energirenoveringer.

→ **LÆS MERE OM RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN OG ENERGIBESPARELSER I BILAGET**

## Bæredygtighed

Grøn boligaftale 2020 indeholder en pulje til bæredygtighed. Puljen skal bruges til at iværksætte analyser mv. og gennemføre konkrete forsøgsprojekter, der fremmer og anvender nye løsninger til et mere bæredygtigt alment byggeri. Der er afsat 150 mio. kr. i alt for perioden 2021-2026 (svarende til 25 mio. kr. årligt) som en del af den samlede udviklingspulje på 200 mio. kr. til fremme af bæredygtigt og digitalt byggeri. 100 mio. kr. skal anvendes til normalt ustøttede, bæredygtige investeringer (investeringsmidler), mens 50 mio. kr. udgør tilskud til forsøg mv. (tilskudsmidler).

Aftalen om Fonden for blandede byer 2022 indeholder en tilsvarende pulje til bæredygtighed med samme formål som puljen i Grøn Boligaftale. I denne aftale medtages muligheden for at støtte afprøvningen af nye klimavenlige løsninger i forbindelse med opførelse af nye almene boliger.

Der er i denne pulje afsat 100 mio. kr. i alt i perioden 2022-2026 (svarende til 20 mio. kr. årligt) til at understøtte udviklingen af bæredygtige løsninger. Puljen indeholder kun tilskudsmidler.

### **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-projekt med støtte fra Landsbyggefonden er i gang med at undersøge konsekvenserne af, at der er blevet installeret balanceret ventilation i boligerne for at sikre godt indeklima.

Derudover har et nyt projekt fra BUILD opnået støtte fra Landsbyggefonden, og her vil bl.a. undersøges konsekvenser for bo-komforten ved overophedning grundet solindfald, og det deraf stigende behov for køling i bygninger specielt i sommerhalvåret. Projektet har fået den foreløbige arbejdstitel "Komfortkøling".

Et tredje BUILD-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 patinerings.

### **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



---

Boligselskabet Sjælland,  
Afdeling 35, Æblehaven  
Foto: Landsbyggefonden

---

renoveringen. Landsbyggefonden deltager aktivt i dialog om disse forhold med henblik på at stimulere til valg af enkle løsninger af god byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet.

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

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

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

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

## Miljøfremmede stoffer og Skimmel.dk – Sunde boliger

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

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

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



radon-udsættelsen hviler på mere end 30 års samarbejde imellem offentlige myndigheder og private aktører. Landsbyggefonden er med i dette samarbejde. BUILD-projekt med arbejdstittelen "Styring af radonniveau til forbedring af indeklima i boliger", har bl.a. opnået støtte fra Landsbyggefonden.

### **Skimmel.dk**

BUILD 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.



---

Det boligsociale BS Brøndbyparken, Afdeling 4.01, Bredager Gillesager  
Foto: Det boligsociale BS Brøndbyparken

---



Svenstrup Boligforening,  
Afdeling 106,  
Svenstrup Bymidte.  
Foto: Himmerland  
Boligforening

**TABEL 11. Tilsagn 2022, skema-A**

	Tilsagn t.kr.
Opretning	1.947.976
Miljøforbedring	88.552
Fællesarealer	130.431
Ombygning lejligheder/sammenlægning	558.049
Tilgængelighed	350.124
Genhusning	368.194
Nedrivning	139.554
Miljø-/Klimavenlige-/Digitale løsninger	0
<b>I alt</b>	<b>3.582.879</b>

**TABEL 12. Renoveringssager – ansøgningsmasse**

Byggeri ibrugtaget	Udsatte boligområder		Almindelige sager		I alt	
	Boliger	Støttede arb. tusind kr.	Boliger	Støttede arb. tusind kr.	Boliger	Støttede arb. tusind kr.
Før 1945	0	0	2.827	680.182	2.827	680.182
1945-1959	0	0	6.482	1.558.596	6.482	1.558.596
1960-1974	7.550	3.326.789	11.517	2.163.329	19.067	5.490.118
1975-	1.458	421.037	8.100	1.447.259	9.558	1.868.297
<b>I alt</b>	<b>9.008</b>	<b>3.747.827</b>	<b>28.926</b>	<b>5.849.366</b>	<b>37.934</b>	<b>9.597.193</b>



Grønne fællesskaber spirer i den almene sektor.  
Foto: Thomas Juul

**TABEL 13. Afsat ramme 2023-2025 - efter ibrugtagelsesår**

	Antal sager	Afsat ramme, tusind kr.	Fordeling
Før 1945	17	680.182	11,63 %
1945-1959	63	1.558.596	26,65 %
1960-1974	66	2.163.329	36,98 %
1975-	68	1.447.259	24,74 %
<b>I alt</b>	<b>214</b>	<b>5.849.366</b>	

**TABEL 14. Afsat ramme 2022-2024 - efter regioner**

	Antal sager	Afsat ramme, tusind kr.	Fordeling
Region Hovedstaden	51	2.212.698	37,83 %
Region Midtjylland	43	657.512	11,24 %
Region Nordtjylland	28	504.855	8,63 %
Region Sjælland	37	1.022.036	17,47 %
Region Syddanmark	55	1.452.234	24,83 %
<b>I alt</b>	<b>214</b>	<b>5.849.366</b>	



## 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 interessenter sammen skaber en vision og arbejder mod fælles mål for et boligområde. Der er særlig opmærksomhed på: at understøtte lokal governance, at understøtte sammenhæng mellem boligområder og omliggende by, infrastruktur samt netværk og prioritere helhedsblik og bæredygtighed. Det sker i dialog med almene boligorganisationer og kommuner.

### **Konferencerækken 'Bystrategisk udsyn'**

Landsbyggefonden har i 2022 afholdt to bystrategiske konferencer under overskriften Bystrategisk Udsyn. Formatet for begge arrangementer var en hybrid, hvor der gennemførtes en fysisk og en digital udgave.

Den 2. juni 2022 blev der afholdt konference i Sønderborg i Alsik med næsten 300 deltagere. Temaet var 'Lokal byudvikling'. Den 21. november 2022 blev konferencerækken afholdt i Pressen – JP/Politikens Hus, København. Her var fokus på udvikling af 'De bystrategiske løsninger' med overrækkelse af Blandet By Prisen. 290 personer havde tilmeldt sig dette arrangement.

Landsbyggefonden har evalueret ovennævnte konferencer, og resultatet viser en stor deltagertilfredshed og opbakning til konferencerækken, som fortsætter i 2023.

### **Review Board**

Landsbyggefonden har tidligere etableret to Review Boards - et board for renovationsprojekter og et for de boligsociale indsats. Disse blev i 2022 samlet til et Review Board. Review Boardet har styrket Landsbyggefondens bystrategiske perspektiver på fysiske og boligsociale helhedsplaner, herunder givet anbefalinger til, hvordan fonden og bevillingsmodtagere kan understøtte en bæredygtig udvikling af almene boligområder. Særlige fokusområder var deltagelse, governance, partnerskaber, bæredygtighed, tidlig dialog og 360 graders analyser i by- og boligområder med bystrategisk potentiale. Sekretariatsbetjeningen blev varetaget af rådgivningsfirmaet Gehl.

I 2022 mødtes Review Boardet tre gange, herunder besøgte boardet det almene boligområde Vejlbj Vest. Formålet var at identificere synergier mellem den fysiske og



boligsociale helhedsplan i området. Dette resulterede i en række input og anbefalinger til Landsbyggefonden og de lokale parter videre arbejde. Anbefalingerne blev præsenteret på Bystrategisk Udsyns efterårskonference.

## DELTAGERNE I REVIEW BOARDET

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

### Idekonkurrence – Neighbourhoods for Generations

Landsbyggefonden har i 2022 igangsat en idekonkurrence ved UIAs Arkitekturverdenskongres i 2023 mv. Formålet med idekonkurrencen er at generere innovative og skalerbare ideforslag til fremtidens generationskvarter. De skalerbare ideer skal ikke nødvendigvis være realiserbare i de boligområder, der udgør cases for konkurrencen, men skal understøtte dialog og synliggøre, hvordan den almene boligsektor kan bidrage i udviklingen af fremtidens velfærdssamfund og gode byer.

EU-udbuddet af idekonkurrencen blev lanceret i december 2022.

### Boligorganisationerne som strategisk byudvikler

Landsbyggefonden støtter et forskningsprojekt fra Aalborg Universitet, der sætter fokus på fremtidens boligorganisationer og deres rolle som strategiske byudviklere. 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. Landsbyggefonden er repræsenteret i forskningsprojektets følgegruppe.

### AlmenGIS

AlmenGIS giver boligorganisationer, kommuner, Landsbyggefonden og andre et samlet, tværgående overblik over almene boligafdelinger og bygninger inden for et bestemt geografisk område.



I 2022 fik arbejdsredskabet AlmenGIS nye delevnige funktioner og blev udbygget med nye data som bevaringsværdier og boligtypologierne. AlmenGIS indeholder nu viden om bevaringsværdierne på bygninger, fredede bygninger og bygninger, hvis bevaringsværdi er ved at blive vurderet. Boligtyperne i AlmenGIS er familie-, ældre- og ungdomsboliger.

### "Bygherrer skaber lærepladser"

Landsbyggefonden støtter Bygherreforeningens 3-årige projekt "Bygherrer skaber lærepladser". Projektet understøtter, at flere unge får adgang til de lærepladser, der skal etableres i forbindelse med de kommende års almene renoveringsprojekter.

### G15-netværk

Dette netværk er målrettet ledere og ledende medarbejdere i boligorganisationerne med henblik på at håndtere udviklingsplaner ud fra et administrativt sigte. I 2022 blev der i alt afholdt fire netværksmøder, som er bygget op omkring korte orienteringer, tema-oplæg samt direkte vidensdeling mellem netværkets deltagere.

## Kommunikations- og informationsindsats

Den grundlæggende ambition for Landsbyggefondens indsats på kommunikationsområdet er fortsat at sikre en kommunikation, der støtter op om fondens kerneopgaver.

En kontinuerlig kommunikationsindsats understøtter fondens bystrategiske ambition og et vedvarende fokus på tilgængelig og transparent viden om fondens støttemuligheder og aktiviteter.

Som konkret udmøntning af den aktuelle kommunikationsindsats i 2022 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.

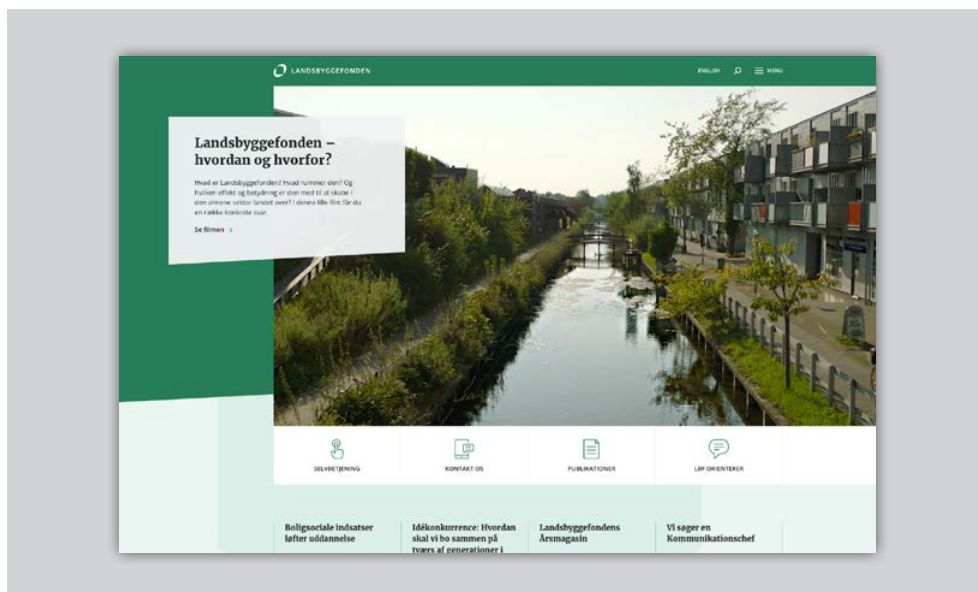
Driften af Landsbyggefondens sites bliver monitoreret for at leve op til de aktuelle lovkrav for IT-tilgængelighed. Der arbejdes desuden løbende med opdatering og udvikling på:

→ [Udsatteområder.dk](https://udsatteomraader.dk)

→ [Bystrategiskudsyn.dk](https://bystrategiskudsyn.dk)

→ [Almenedata.dk](https://almenedata.dk)

Et omfattende hjemmesideprojekt blev tilrettelagt i slutningen af 2022 – til eksekvering i det følgende år. Det drejer sig om en opgradering af fondens Umbraco-CMS på tværs af de nævnte sites. Opgraderingen igangsættes af sikker-



lbf.dk

hedsmæssige årsager, og vil desuden medføre billigere driftsomkostninger på sigt, samt smidiggøre løbende udviklingsager og eksekvering af disse. Projektet omfatter også en optimering af sites jf. IT-tilgængelighedskrav.

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

Landsbyggefonden generelle kommunikation understøtter og udvikler konferencernes målsætning i form af kommunikationsfaglig sparring, før, under og efter arrangementet.

Ved den seneste konference i rækken uddelte fonden den nyindstiftede 'Blandet By Prisen', der bidrager til at sætte fokus på og eksemplificere den blandede by. Prisen blev udviklet og lanceret i et mediasamarbejde med nyhedsmediet 'Byrum-monitor'. Efterfølgende blev det vindende boligområde (samt de øvrige deltagende boligområder) præsenteret i → [denne publikation](#).

Ved konferencen ultimo 2022 blev LBF Årsmagasin uddelt. Her bringer Landsbyggefonden en række artikler med afsæt i fondens aktuelle aktivitet, der tilsammen tegner et billede af den værdi, der skabes for brugerne og den værdi, fonden er med til at skabe i samfundet.

- **Tilrettelæggelse og afvikling af digitalt ERFA-møde i OECD-regi**

Den danske model for almene boliger – og ikke mindst Landsbyggefondens rolle – tiltrak sig i 2022 international interesse. Således blev Landsbyggefonden (sammen med en række samarbejdspartnere) inviteret til at sammensætte et program for et internationalt, overvejende lettisk publikum, der søgte viden og knowhow om opbygningen af en almen sektor.

- **Målrættede indsats for at optimere fondens digitale synlighed og brugermøde**

Denne bestræbelse udgøres blandt andet af SEO i forhold til performance for lbf.dk og subsites 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. Endelig har Landsbyggefonden intensiveret kommunikationen omkring rækken af webinarer.

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

I forlængelse af den styrkede kommunikationsindsats på SOME i forbindelse med en række af Landsbyggefondens arrangementer, er udnyttelsen af LinkedIn-plattformens potentialer intensiveret. Det har bl.a. betydet en stigning i antallet af følgere på Landsbyggefondens virksomhedsprofil på knap 10 % (til ca. 4.625 følgere).

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.

- **Udvikling og afholdelse af LBF-arrangementer på Folkemødet 2022**

Landsbyggefonden var vært for to bystrategiske debatter på Folkemødet 2022. Temaerne for de to debatter var hhv. potentialet ved sociale effektinvesteringer og lokal byudvikling. Landsbyggefondens indslag på årets Folkemøde blev før og efter arrangementerne fulgt op af en ret massiv kommunikationsindsats – eksempelvis [→ denne reportage](#).

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



DIGITAL UDVIKLING MV.  
(STYRKELSE AF KONTROLMILJØ)

# Det centrale almene bygningsregister (DCAB)

- Tilstandsvurdering, granskning og energimærkning af de almene boligorganisationers afdelinger og opbygning af Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB)
- Opbygning af ny regnskabsplatform – Det Centrale Almene Regnskabssystem (DCAR – datavarehuset)
- Whistleblowerordninger

## Tilstandsvurdering, granskning og energimærkning af de almene boligorganisationers afdelinger og opbygning af Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB)

I henhold til lovgivningen skal alle almene boligorganisationers afdelingers tilstandsvurderinger og planer for periodisk og planlagt vedligeholdelse og fornyelse granskes. Landsbyggefonden har forestået opgaven med at udbyde selve opgaven med granskning og tilstandsvurdering, samt at der i forbindelse med udførelsen af denne opgave udarbejdes/fornys energimærker og indsamles supplerende data om energiforbrug 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).

Landsbyggefonden har i den forbindelse og bl.a. for at understøtte granskningsopgaven udviklet Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

DCAB fungerer bl.a. som indberetningsportal for en række indberetninger af data fra de almene boligorganisationer og som basisregister for en lang række forskellige typer af data samt et statistikmodul. Der vil endvidere være integration til en række øvrige systemer, herunder fondens Driftsstøttesystem m.fl.

Derudover understøtter DCAB opfyldelsen af kravene om obligatorisk ekstern granskning af boligorganisationernes drifts- og vedligeholdelsesplaner/langtidsbudgetter for planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV-planer) ved bl.a. at samle og bearbejde data fra boligorganisationernes indberetninger, de eksterne data fra bl.a. Energistyrelsen, Molio-prisbøger samt data fra den eksterne granskning. Registret baseres bl.a. på

stamdata fra Landsbyggefondens Stamdataregister samt bygningsdelstavle i henhold til Forvaltnings Klassifikation.

Boligorganisationerne skal årligt indberette deres PPV-planer til DCAB. Den eksterne granskning af boligorganisationernes drifts- og vedligeholdelsesplaner skal foretages hvert 5 år. Derudover udarbejdes der i forbindelse med første granskningsrunde nye energimærker for samtlige boligorganisationer, der løbende hentes ind i DCAB og suppleres med indberettede data om energiforbrug mv.

Boligorganisationernes PPV-planer 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.

Boligorganisationerne har desuden indberettet en lang række oplysninger og data om afdelinger og bygningsdele, herunder omfattende tegningsmateriale mv.

### **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 valgte leverandører til opgaven i første del af 2021. Der blev udbudt 53 delaftaler, hvoraf 28 blev afsat. 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. De sidste 2 aftaler blev afsat via et EU-udbud i starten af 2022.

Arbejdet med tilstandsvurdering, granskning og energimærkning er i fuld gang, og skal være afsluttet med udgangen af 2023.





---

DCAB-systemet er med til at putte data på de rette hylder.  
Foto: Lars Just

---

## Opbygning af ny regnskabsplatform – Det Centrale Almene Regnskabssystem (DCAR – datavarehus)

Landsbyggefonden etablerer Det Centrale Almene Regnskabssystem (DCAR-datavarehus). DCAR består af tre integrerede elementer:

- Et datavarehus, som sikrer en struktureret sammenhæng mellem de regnskabsmæssige indberetninger på posteringsniveau og de øvrige data, som boligorganisationerne indberetter til Landsbyggefonden.
- Fornyet API (integration) til indberetning fra de nuværende anvendte regnskabssystemer i den almene sektor til datavarehuset.
- Et finansposteringsystem, hvor de boligorganisationer, som tilslutter sig, direkte kan bogføre de regnskabsmæssige posteringer til brug for regnskabsindberetning.

Formålet med datavarehuset er blandt andet at styrke kontrolmiljøet, herunder Landsbyggefondens regnskabs gennemgang, og samtidig vil systemet understøtte effektiviseringer i boligorganisationernes afdelinger.

Datavarehuset vil tilvejebringe lettere tilgang og tværgående brug af data for boligorganisationer og kommuner.

DCAR skal således ses som led i den generelle og ønskede udvikling, hvor den almene sektor 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.

Landsbyggefonden offentliggjorde i forlængelse af afholdt markedsdialog i efteråret 2022 EU-udbud om udvikling, videreudvikling og vedligehold af DCAR. EU-udbuddet er offentliggjort med forhandling. Landsbyggefonden er derfor i dialog med tilbudsgiverne for at optimere tilbuddene og herigennem få en bedre løsning.

Landsbyggefonden forventer tildeling af kontrakt primo marts 2023.

Landsbyggefonden er desuden i dialog med ERP-leverandører om fornyet API til indberetning af finansposter fra de nuværende anvendte regnskabssystemer i den almene sektor til datavarehuset.

Landsbyggefonden har i forbindelse med udviklingen af DCAR lanceret et særskilt nyhedsbrev om den løbende proces.

## Whistleblowerordning

Landsbyggefonden faciliterede i forbindelse med den danske whistleblowerlov i 2021 et udbud vedr. administration af whistleblowerordninger for den privatretlige almene boligsektor. Ordningen 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.

Pr. 31. december 2022 har 70 boligorganisationer tilmeldt sig ordningen, og der er modtaget 16 indberetninger i whistleblowerordningen, hvoraf 9 indberetninger vurderes at være indenfor ordningens anvendelsesområde. Det skal bemærkes, at mange boligorganisationer først er forpligtede til at etablere en whistleblowerordning pr. 17. december 2023. 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/huslejestatistikken. 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 2022 blev opgjort til 3.176, hvilket svarer til 5,4 promille af det samlede antal almene boliger. Af de ledige boliger lå 1.126 i 38 regionalt vanskeligt stillede kommuner. Andelen af ledige boliger, der ligger i regionalt vanskeligt stillede kommuner, er faldet fra 38 % pr. 1. december 2021 til 35 % pr. 1. december 2022.

### Stabilt ledighedsniveau i forhold til 1. december 2021

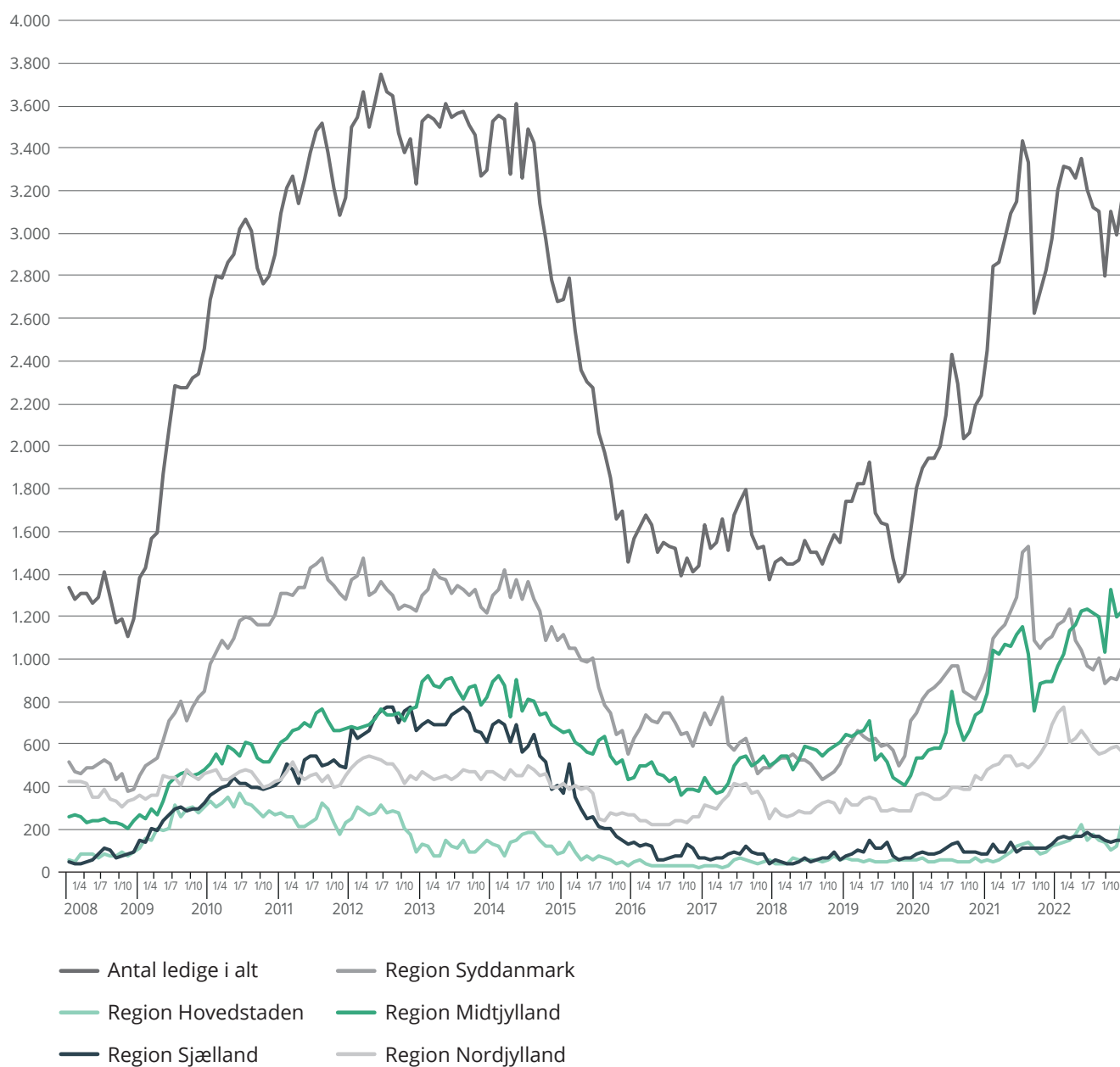
Antallet af ledige boliger 1. december 2022 afviger med 199 i forhold til 1. december 2021, hvor der var 2.977 ledige boliger.

De største andele af ledige boliger findes i Region Nordjylland og Region Midtjylland, hvor henholdsvis 571 og 1.222 boliger var ledige 1. december 2022. Det svarer til en andel på henholdsvis 10,1 og 10,0 promille af det samlede antal almene boliger i regionen.

**TABEL 15. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2022**

Årstal	2000 -	1990 - 99	Før 1990	Alle		
Boliger i alt	70.357	61.462	459.999	591.818		
Ledige boliger	576	230	2.370	3.176		
Ledighed i promille	8,2	3,7	5,2	5,4		
Geografi	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland	Alle
Boliger i alt	215.856	75.596	121.337	122.324	56.705	591.818
Ledige boliger	252	161	970	1.222	571	3.176
Ledighed i promille	1,2	2,1	8,0	10,0	10,1	5,4
Boligtype	Familie	Ældre	Ungdoms	Alle		
Boliger i alt	506.179	43.440	42.199	591.818		
Ledige boliger	2.449	209	518	3.176		
Ledighed i promille	4,8	4,8	12,3	5,4		
Byggeriets art	Etage	Tæt/lavt	Blandet	Alle		
Boliger i alt	389.135	198.565	4.118	591.818		
Ledige boliger	2.684	492	0	3.176		
Ledighed i promille	6,9	2,5	0,0	5,4		

**GRAF 1. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 2008 – 2022, fordelt geografisk**





## 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 2022 fortsat sit fokus på at udarbejde statistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg, drift og beboersammensætning på baggrund af de indberettede regnskabstal, data fra huslejeregistret samt data fra blandt andre Danmarks Statistik.

Almen Analyse har i 2022 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 2022 har beregnings- og analyseopgaverne bl.a. omfattet effektivitetssimuleringer af udvalgte driftsudgifter i den almene boligsektor, forskellige analyser, matematiske modeller og beregninger i relation til parallelsamfundskriterier, huslejemodel til brug for driftsstøtte mv. og det boligsociale område.

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

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

## Sådan arbejder Almen Analyse

### Regnskabsindberetning

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

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

### Regnskabs gennemgang og garantiordning

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

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

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

### 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.



---

Boliggården  
Afdeling 104, Holbergsvej  
Foto: Landsbyggefonden

---

Herudover har Almen Analyse deltaget som oplægsholdere i det årlige kursus om den almene boligsektor for revisorer, holdt oplæg for kommuner, boligorganisationer m.fl. samt afholdt webinarer om Almen Potentialeberegner og Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

→ **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 2022 ikke været nye omdannelsessager. 5 omdannelsessager fra 2021 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 huslejeregistret samt data fra Danmarks Statistik.

Fonden har i 2022 udgivet en række analyser og statistikker, der omhandler husleje og udgifter, beboersammensætning, beboerklager, fraflytninger, ledige boliger, udgifter til særlige aktiviteter, udgifter til energi, anvisninger i den almene boligsektor og anvendelse af billige almene boliger til kommunal anvisning.

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

### **Selvbetjeningsværktøjer til effektivitetsmålinger, benchmarking mv.**

Almen Analyse har i 2022 lanceret en udvidet version af selvbetjeningsværktøjet Beboerdata, hvor boligorganisationer og kommuner kan hente en lang række standardtabeller om beboerne i den almene boligsektor for så vidt angår demografiske, sociale og økonomiske forhold. I 2022 er Beboerdata bl.a. udvidet med mulighed for at hente 10 års tidsserier for de fleste tabelsæt. Der er desuden indarbejdet særskilt opgørelse af antal borgere fra MENAPT-landene. Brugerfladen er endvidere forbedret for at give et bedre overblik.

Almen Analyse har i 2022 desuden opdateret data og foretaget forbedringer i en række af fondens øvrige selvbetjeningsværktøjer, til brug for arbejdet med forvaltningsrevision, egenkontrol, benchmarking og effektivitet, samt budgetlægning og styringsdialogen i den almene boligsektor, herunder Regnskabsdatabasen, Effektivitetstal og Ledige boliger.

### **202 INSTITUTIONER GODKENDT TIL OMDANNELSE**

Ved udgangen af 2022 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 215 selvejende institutioner. 202 af dem er blevet godkendt af kommunen.

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

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

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

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

## Styringsdialog og dokumentationspakker

### **Almenstyringsdialog.dk**

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

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 aftalen om effektivisering af den almene boligsektor i 2021-2026 mellem KL, BL og Indenrigs- og Boligministeriet (nu Social-, Bolig- og Ældreministeriet) er der særlig fokus på boligafdelinger, der ikke er kommet ordentlig i gang med effektiviseringsarbejdet. Det er aftalt, at boligorganisationer, der har afdelinger med lave effektivitetstal i de seneste tre regnskaber, og dermed er markeret som "røde afdelinger" i styringsrapporten og afdelingsrapporterne, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner, som skal drøftes på det årlige styringsdialogmøde med kommunen. Landsbyggefonden har efter aftale og i samarbejde med ministeriet implementeret dette i Almenstyringsdialog.dk i 2022.

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

## ADMINISTRATION

# Administration

→ **Placeringen af fondens midler**

→ **Digital tinglysning**

→ **Stamdata**

## Placeringen af fondens midler

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

Porteføljeaftalerne 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 fire forvaltere. Porteføljeaftalerne genudbydes i 2023.

Afkastet i 2022 udgør totalt set et tab på 402 mio. kr. Der er foretaget nettokursnedskrivning på alle porteføljer ultimo 2022.

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

## Stamdata

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

Boligportal/huslejerregistret bygger også på stamdataregistreringerne.

Efter en yderst omfattende kortlægning af stamdatatabehovet, er stamdataregistrets grundlæggende IT-system omlagt til en 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 er de seneste år blevet omlagt til den nye stamda-





---

AAB Aarhus, afdeling 66,  
Skæring Bæk  
Foto: Rubow Arkitekter

---

taløsning, og omlægningen vil fortsætte i 2023. 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 Grunddataprogram, hvor der blandt andet arbejdes med en forbedret ejendomsidentifikation. Omlægningen skulle forventeligt betyde, at det bliver muligt at registrere faste ejendomme langt tidligere i processen.

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

Selvbetjeningsløsningen Stamdata (boligregistrering) 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. I løsningen kan brugeren også 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.



---

AAB Vejle, Afdeling 41, Løget By  
Foto: Pluskontoret

---

## Digital tinglysning

Landsbyggefonden er autoriseret anmelder af pantebreve i Den Digitale Tingbog for fast ejendom og er registreret som storkunde hos Skattestyrelsen.

Der er i forbindelse med autoriseringen i 2010 stillet sikkerhed i form af bankgaranti for 30 mio. kr.

Landsbyggefonden har en omfattende pantebrevsbeholdning vedrørende lån ydet efter blandt andet kapitel 7 og 9 i almenboligloven.

Pantebreve vedrørende lån ydet efter kapitel 7 i almenboligloven tinglyses løbende.

Pantebreve vedrørende lån ydet efter kapitel 9 i almenboligloven tinglyses, når der foreligger status 60 i BOSSINF STB, adkomst er berigtiget, tinglysningsafgift er modtaget, og realkreditlån er tinglyst. Ved status 89 i BOSSINF STB kan der være behov for regulering af pantet.

Landsbyggefonden sagsbehandler løbende rykningspåtegninger i forbindelse med påbudte og frivillige konverteringer af realkreditlån. Der har tidligere været drøftelser med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (nu Social- og Boligstyrelsen), realkreditinstitutterne og Landsbyggefonden om prioritetsstillingen i visse fortætningsbyggerier mv. Under disse drøftelser er det afklaret, at tinglysningslovens § 40 finder anvendelse ved blandt andet



---

Boligkontoret Fredericia,  
Korskærparken  
Foto: Alex Tran

---

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, der har betydning for tinglysningsprocessen, når der tinglyses pant i en fast ejendom, som en afdeling i 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 samtidig 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.









---

Arbejdernes Boligforening,  
Høje Gladsaxe  
Foto: Landsbygefonden

---





---

# Bilag

Nybyggeri.....	88
Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifondens (udamortiserede lån) .	97
Boligportal/huslejerregistret .....	98
Særlig driftsstøtte.....	100
Renoveringsstøtteordningen .....	108
Almen Analyse .....	110
Organisation .....	116
Ordforklaringer.....	120

## BILAG

# Nybyggeri

- Familieboliger
- Ældreboliger
- Ungdomsboliger
- Byggeri af ældreboliger/ungdomsboliger

## Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer

### Familieboligbyggeri

Der er givet færre tilsagn til familieboliger i 2022 end i 2021. Hovedstadsområdet tegner sig for 30 % af familieboligerne og det øvrige Danmark for 70 %. Den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. familiebolig udgør t.kr. 2.051, hvilket svarer til index 116 set i forhold til anskaffelsessummen i 2017. Det er en markant stigning, som blandt andet kan henføres til stigende byggeomkostninger, hvilket kendetegner branchen i det hele taget.

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

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2022 og tilhørende anskaffelsessummer mv. 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 2017-2022**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Familieboliger	<sup>1)</sup> 7.409	2.290	2.560	2.852	2.274	1.765
Forsøgsbyggeri	0	0	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>7.409</b>	<b>2.290</b>	<b>2.560</b>	<b>2.852</b>	<b>2.274</b>	<b>1.765</b>

1) Inkl. 2.833 familieboliger med tilskud

**TABEL 17. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2017-2022**

	Antal familieboliger	Antal lånesager "Rene"	Antal lånesager integrerede	I alt	Gns. antal familieboliger pr. sag
<b>2017</b>	7.409	75	<sup>1)</sup> 92	167	44
<b>2018</b>	2.290	83	6	89	26
<b>2019</b>	2.560	71	7	78	33
<b>2020</b>	2.852	73	8	81	35
<b>2021</b>	2.274	77	5	82	28
<b>2022</b>	1.765	57	9	66	27

1) Inkl. lånesager med familieboliger og familieboliger med tilskud

**TABEL 18. Geografisk/type fordeling af familieboliger i procent**

	Antal familieboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige Danmark	Etagebyggeri	Tæt/lavt byggeri
<b>2017</b>	7.409	26	74	73	27
<b>2018</b>	2.290	15	85	52	48
<b>2019</b>	2.560	11	89	78	22
<b>2020</b>	2.852	24	76	77	23
<b>2021</b>	2.274	28	72	61	39
<b>2022</b>	1.765	30	70	58	42

**TABEL 19. Anskaffelsessum/lån for familieboliger**

	Antal familieboliger	Anskaffelsessum i tusind kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i tusind kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i tusind kr.	Index
2017	7.409	13.119.288	1.311.929	10	1.771	100
2018	2.290	4.429.460	442.946	10	1.934	109
2019	2.560	4.912.580	438.816	<sup>1)</sup> 8-12	1.918	108
2020	2.852	5.579.138	481.033	<sup>1)</sup> 8-12	1.956	110
2021	2.274	4.492.981	393.545	<sup>1)</sup> 8-12	1.976	112
2022	1.765	3.620.430	324.476	<sup>1)</sup> 8-12	2.051	116

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

## Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer

### Ungdomsboligbyggeri

Der er givet flere tilsagn til ungdomsboliger i 2022 end i 2021. Hovedstadsområdet tegner sig for 78 % af ungdomsboligerne og det øvrige Danmark for 22 %. Den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. ungdomsbolig udgør t.kr. 1.279, hvilket svarer til index 111 set i forhold til anskaffelsessummen i 2017. Stigningen kan blandt andet henføres til stigende byggeomkostninger, hvilket kendetegner branchen i det hele taget.

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

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2022 og tilhørende anskaffelsessummer mv. 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 2017-2022**

	Antal ungdomsboliger	Antal lånesager "Rene"	Antal lånesager integrerede	I alt	Gns. antal ungdomsboliger pr. sag
<b>2017</b>	<sup>1)</sup> 1.764	12	20	32	55
<b>2018</b>	<sup>2)</sup> 1.455	15	6	21	69
<b>2019</b>	<sup>3)</sup> 1.349	8	6	14	96
<b>2020</b>	<sup>4)</sup> 871	7	7	14	62
<b>2021</b>	<sup>5)</sup> 342	5	4	9	38
<b>2022</b>	<sup>6)</sup> 558	7	5	12	47

1) 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

2) 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

3) 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

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

5) Inkl. 3 tilsagn på 121 ungdomsboliger i Københavns kommune

6) Inkl. 6 tilsagn på 329 ungdomsboliger i Københavns kommune, 2 tilsagn på 38 ungdomsboliger i Odense Kommune

**TABEL 21. Geografisk fordeling af ungdomsboliger i procent**

	Antal ungdomsboliger	Hovedstads området	Øvrige Danmark	Etage byggeri	Tæt/lavt byggeri
<b>2017</b>	1.764	45	55	100	0
<b>2018</b>	1.455	18	82	98	2
<b>2019</b>	1.349	23	77	97	3
<b>2020</b>	871	26	74	91	9
<b>2021</b>	342	67	33	100	0
<b>2022</b>	558	78	22	90	10

**TABEL 22. Anskaffelsessum/lån for ungdomsboliger**

	<b>Antal ungdomsboliger</b>	<b>Anskaffelsessum i tusind kr.</b>	<b>Lån (grundkapital) fra LBF i tusind kr.</b>	<b>%</b>	<b>Anskaffelsessum pr. bolig i tusind kr.</b>	<b>Index</b>
<b>2017</b>	1.764	2.028.621	202.862	10	1.150	100
<b>2018</b>	1.455	1.536.725	153.673	10	1.056	92
<b>2019</b>	1.349	1.515.387	151.539	10	1.123	98
<b>2020</b>	871	979.625	97.963	10	1.125	98
<b>2021</b>	342	430.259	43.026	10	1.258	109
<b>2022</b>	558	713.798	71.380	10	1.279	111

## Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer

### Ældreboligbyggeri

I 2022 er der givet flere tilsagn til ældreboliger end i 2021. Hovedstadsområdet tegner sig for 61 % af ældreboligerne og det øvrige Danmark for 39 %. Den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. ældrebolig udgør t.kr. 2.206, hvilket svarer til index 107 set i forhold til anskaffelsessummen i 2017. Det er en markant stigning som blandt andet kan henføres til stigende byggeomkostninger, hvilket kendetegner branchen i det hele taget.

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2022 og tilhørende anskaffelsessummer mv. 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 2017-2022**

	Antal ældreboliger	Antal lånesager "Rene"	Antal lånesager integrerede	I alt	Gns. antal ældreboliger pr. sag
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	274	7	1	8	34
2022	472	7	5	12	39

**TABEL 24. Geografisk/type fordeling af ældreboliger i procent**

	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige Danmark	Etagebyggeri	Tæt/lavt byggeri
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	274	0	100	69	31
2022	472	61	39	94	6

**TABEL 25. Anskaffelsessum/lån for ældreboliger**

	Antal ældreboliger	Anskaffelsessum i tusind kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i tusind kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i tusind kr.	Index
2017	176	364.556	36.456	10	2.071	100
2018	273	559.203	55.920	10	2.048	99
2019	438	859.135	85.914	10	1.961	95
2020	381	777.693	77.769	10	2.041	99
2021	274	563.660	56.366	10	2.057	99
2022	472	1.041.320	104.132	10	2.206	107

## Byggeri af ældreboliger/ungdomsboliger

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

Omfanget af tilsagn til ældre- og ungdomsboliger ejet af selvejende almene ældre-/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og regioner er samlet set steget i forhold til 2021. I 2022 er der ikke opført nye boliger i selvejende almene institutioner.

Regionerne har ikke selv opført nye boliger siden 2009 og der er ikke opført selvejende almene ungdomsboliginstitutioner siden 2016.

**TABEL 26. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og regioner i 2017-2022**

	Selvejende institution	Kommune	I alt
2017	104	806	910
2018	30	214	244
2019	0	615	615
2020	58	297	355
2021	22	247	269
2022	0	308	308



Boligkontoret Aarhus,  
Afdeling 77, Terrassehuset  
Foto: Rubow Arkitekter

**TABEL 27. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2017-2022**

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gns. antal ældreboliger pr. sag
<b>Selvejende institution</b>	2017	104	4	26
	2018	30	1	30
	2019	0	0	0
	2020	58	3	19
	2021	22	1	22
	2022	0	0	0
<b>Kommune</b>	2017	806	18	45
	2018	214	8	27
	2019	615	15	41
	2020	297	10	30
	2021	247	9	27
	2022	308	8	39

**TABEL 28. Geografisk fordeling i 2017-2022 i procent**

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige Danmark
<b>Selvejende institution</b>	2017	104	77	23
	2018	30	0	100
	2019	0	0	0
	2020	58	48	52
	2021	22	0	100
	2022	0	0	0
<b>Kommune</b>	2017	806	25	75
	2018	214	7	93
	2019	615	47	53
	2020	297	56	44
	2021	247	15	85
	2022	308	42	58



**TABEL 29. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2017-22**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017-22
<b>Region Nordjylland</b>							
Familieboliger	719	366	342	263	302	218	2.210
Ungdomsboliger	297	12	215	36	0	57	617
Ældreboliger	0	16	149	60	62	75	362
<b>I alt</b>	<b>1.016</b>	<b>394</b>	<b>706</b>	<b>359</b>	<b>364</b>	<b>350</b>	<b>3.189</b>
<b>Region Midtjylland</b>							
Familieboliger	2.229	917	824	695	714	298	5.677
Ungdomsboliger	313	886	784	511	70	28	2.592
Ældreboliger	24	33	4	94	92	0	247
<b>I alt</b>	<b>2.566</b>	<b>1.836</b>	<b>1.612</b>	<b>1.300</b>	<b>876</b>	<b>326</b>	<b>8.516</b>
<b>Region Syddanmark</b>							
Familieboliger	1.483	588	845	836	383	505	4.640
Ungdomsboliger	328	261	46	14	42	38	729
Ældreboliger	6	0	0	0	0	108	114
<b>I alt</b>	<b>1.817</b>	<b>849</b>	<b>891</b>	<b>850</b>	<b>425</b>	<b>651</b>	<b>5.483</b>
<b>Region Hovedstaden</b>							
Familieboliger	1.445	349	257	611	554	456	3.672
Ungdomsboliger	785	264	304	193	230	435	2.211
Ældreboliger	146	182	245	211	0	289	1.073
<b>I alt</b>	<b>2.376</b>	<b>795</b>	<b>806</b>	<b>1.015</b>	<b>784</b>	<b>1.180</b>	<b>6.956</b>
<b>Region Sjælland</b>							
Familieboliger	1.533	70	292	447	321	288	2.951
Ungdomsboliger	41	32	0	117	0	0	190
Ældreboliger	0	42	40	16	120	0	218
<b>I alt</b>	<b>1.574</b>	<b>144</b>	<b>332</b>	<b>580</b>	<b>441</b>	<b>288</b>	<b>3.359</b>
<b>Boliger i alt</b>							
Familieboliger	7.409	2.290	2.560	2.852	2.274	1.765	19.150
Ungdomsboliger	1.764	1.455	1.349	871	342	558	6.339
Ældreboliger	176	273	438	381	274	472	2.014
<b>Boliger totalt</b>	<b>9.349</b>	<b>4.018</b>	<b>4.347</b>	<b>4.104</b>	<b>2.890</b>	<b>2.795</b>	<b>27.503</b>

## BILAG

# Indbetalinger til landsdispositions-fonden og nybyggerifonden (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 30. Faktiske indbetalinger 2001-22 og prognose for indbetalinger 2023-2030 (mio. kr.)**

År	Indbetalinger	År	Indbetalinger	År	Indbetalinger
2001	37	2011	1.190	2021	2.900
2002	43	2012	1.345	2022	2.923
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
2010	874	2020	2.857	2030	3.417

Anm.: Forudsætninger 2023-30: 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 kommu-

**Din indgang til Danmarks almene boliger**

600.079 Boliger med venteliste

806 Ledige boliger

Søg blandt **500+** boligorganisationer

- 1. Søg efter en bolig**  
Find en bolig, der passer til dine behov blandt alle almene boliger i Danmark
- 2. Se hvem der udlejer boligen**  
Find kontaktoplysningerne på den relevante, almene boligorganisation
- 3. Skriv dig op**  
Opskrivning på venteliste til de valgte boliger skal ske via boligorganisationen - danmarkbolig.dk guider dig

**Ualmindelig almindelig**  
Vi er alle almene, for selvom vi ikke nødvendigvis selv bor i en almen bolig, kender vi helt sikkert nogen, som gør eller har gjort det.  
[Læs mere om kampagnen >](#)

**Hvad koster det?**  
DanmarkBolig.dk er en non-profit portal, hvilket betyder, at du ikke skal betale for oplysningerne på portalen.  
[Læs mere om opskrivningsgebyr >](#)

**Almene boligtyper**  
Der findes fire typer af almene boliger: familieboliger, ungdomsboliger, ældreboliger og enkeltværelser.  
[Læs mere om boligtyper og udlejningsregler >](#)

**Kom foran i køen..**  
[Se om du opfylder kriterierne til fleksibel udlejning >](#)

Portalen Danmarkbolig.dk tilbyder én fælles indgang, som giver boligsøgende et hurtigt overblik på tværs af boligorganisationer. Dermed kan boligsøgende i alle aldre og livssituationer skyde genvej til et alment boligtilbud.

nerne på grundlag af bygningsejernes indberetning. Udbetaling Danmark fastlægger eventuelle nye arealtillæg/-fradrag. 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 nyan søgning 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.

## BILAG

# Særlig driftsstøtte

- Omprioriteringslovene fra 1994 og 2000
- Frikøb af hjemfaldsklausuler
- Vidensproduktion og kompetence udvikling i de boligsociale indsatser
- Kommunal deltagelse og boliorganisationsbidrag
- 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 procedurenøt afløses delvist af driftslån-udbetalinger fra fonden.



## Frikøb af hjemfaldsklausuler

Ved lov nr. 407 af 31. maj 2000 er der skabt mulighed for støtte fra Landsbyggefonden til frikøb af hjemfaldsklausuler, som påhviler eksisterende alment byggeri. Landsbyggefonden har efterfølgende med ministerens godkendelse fastsat et regulativ for hjemfaldsafløsning.

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

### Driftsstøtte frikøb

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

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

### Aftale i Helsingør Kommune

Ved aftale i januar 2022 mellem Helsingør Kommune og Boliggården i Helsingør, er der indgået en aftale om frikøb af hjemfaldsklausulen i Den selvejende Institution, afdeling Poppelhaven for ca. 7,2 mio. kr.

Helsingør Kommune aflyser herefter tilbagekøbsdeklarationen i den berørte boligafdeling.

Boligafdelingen har ansøgt og opnået tilsagn om støtte (lån) for ca. 7,2 mio. kr. i henhold til almenboligloven 98 a og fondens regulativ af 25. september 2000 om støtte til frikøb af hjemfaldsklausuler.

#### **Aftale i Københavns Kommune**

Landsbyggefonden har modtaget underretning om frikøbsaftale mellem Københavns Kommune og fsb i København. Afdeling Tingbjerg Kollegiet frikøbes for ca. 84,9 mio. kr. Københavns Kommune aflyser herefter tilbagekøbsdeklarationen i den berørte boligafdeling.

Boligafdelingen har ansøgt og opnået tilsagn om støtte (lån) for ca. 84,9 mio. kr. i henhold til almenboligloven 98 a og fondens regulativ af 25. september 2000 om støtte til frikøb af hjemfaldsklausuler.

## **Vidensproduktion og kompetenceudvikling i de boligsociale indsatser**

### **Status på igangværende evalueringer vedr. boligsociale indsatser**

- Evaluering af Landsbyggefondens boligsociale 2015-18-midler er afsluttet ved udgangen af 2022, hvor der er udgivet tre delrapporter. Se mere om resultaterne nedenfor.
- Evaluering af de 15 første omdannelsesområder er igangsat i 2019 og forventes afsluttet ved udgangen af 2029. Der er ved udgangen af 2022 offentliggjort baseline- og statusundersøgelser for alle 15 omdannelsesområder. Hovedresultaterne er samlet i en kort tematisk opsamling på tværs af evalueringens fysiske og sociale spor. Se mere om resultaterne nedenfor.

### **Udkomne evalueringsrapporter i 2022**

Delrapporter vedr. fondens boligsociale 2015-18-midler: *Chanceulighed i udsatte boligområder* (april 2022), *Tryghed og trivsel i udsatte boligområder* (december 2022) og *Sammenhængen mellem tryghed og trivsel, chanceulighed og organisering i de boligsociale helhedsplaner* (december 2022). Rapporterne viser blandt andet:

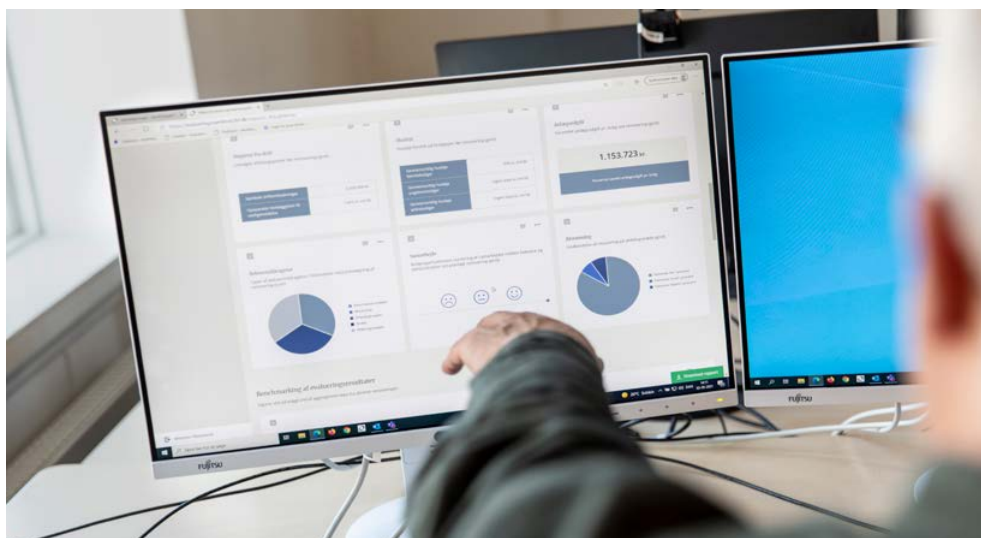
- I udsatte boligområder med en boligsocial helhedsplan klarer børn og unge med forældre i restgruppen sig bedre på skole- og uddannelsesparametre end børn og unge med forældre i restgruppen, der ikke bor i disse boligområder. Der er således tegn på, at boligsociale helhedsplaner kombineret med lokale velfærdstilbud lykkes med at understøtte og kompensere for social oprindelse.
- Børn og unge med etnisk herkomst i et land i Mellemøsten, Nordafrika, Pakistan eller Tyrkiet, som bor i boligområder med en boligsocial helhedsplan, har fra 2000 og frem øget deres livschancer markant sammenlignet med børn og unge, der ikke har en etnisk herkomst i disse lande, og som bor i disse boligområder. Ligeledes klarer børn og unge med herkomst i et af disse lande, der bor i udsatte boligområder med en boligsocial helhedsplan, sig også over tid markant bedre end børn og unge med samme herkomst, som ikke bor i disse boligområder.
- Det samlede trygheds- og trivselsbillede i boligområder med en boligsocial helhedsplan er blevet bedre fra 2018 til 2021. Forbedringen er drevet af en signifikant positiv udvikling på dimensionerne tillid, tilfredshed med boligområdet og livskvalitet. I samme periode er tilliden og tilfredsheden tilsvarende forbedret i befolkningen. Kun graden af social sammenhængskraft er blevet mindre i boligområderne.
- Tilliden er generelt øget i boligområder med en boligsocial helhedsplan. Det gælder både i forhold til, om man har tillid til politi, til retsvæsen/domstole og til folketings- og lokalpolitikere. Tilliden til politiet er øget fra 2018 til 2021, både for borgerne i de undersøgte boligområder og i befolkningen.
- Borgernes tilfredshed med deres boligområder er steget fra 2018 til 2021. Relativt flere borgere i boligområder med en boligsocial helhedsplan er i 2021 glade for at bo i deres boligområde sammenlignet med 2018. Konkret er andelen steget fra 76 procent til 83 procent. I den almene sektor generelt er 83 procent glade for at bo i deres boligområde, mens andelen i landets befolkning som helhed er 93 procent i 2021.
- Samspillet mellem den kommunale myndighedstilgang og den boligsociale tilgang er afgørende for løsningen af komplekse problemer i udsatte boligområder. Det har positiv betydning for børns og unges trivsel og udvikling, når kommunale og boligsociale medarbejdere samarbejder om at løse vanskelige problemer hos børn og unge i udsatte positioner med et tydeligt afsæt i egne rammer, forpligtelser og muligheder og et samarbejde, hvor parterne anerkender behovet for hinandens afsæt og samtidig kan se ud over egen opgaveløsning.

- De boligsociale helhedsplaners særlige styrke ligger i geografisk nærhed og tilstedeværelse, det indgående kendskab til beboerne, en fleksibel tilgang, muligheden for tillidsopbygning uden myndighedsrolle samt brobygningen til den ordinære kommunale kernerdrift. Disse karakteristika er opbygget over en årrække og er med til at sikre nye tilgange, samarbejder og relationer, der spiller en central rolle i at løse komplekse udfordringer for borgere og boligområder.
- Helhedsplanernes organisering, hvor der er etableret klare rammer for samarbejdet og ledelsesmæssig prioritering i kraft af boligsociale bestyrelser, har en positiv betydning for arbejdet med tidlig forebyggelse, skole og uddannelse samt tryghed. Samarbejdet mellem kommunale og boligsociale aktører bidrager til en mere helhedsorienteret og sammenhængende opgaveløsning til gavn for det enkelte individ, familier og boligområder.
- Mulighederne for at gennemføre indsatserne øges, når der er en sammenhæng mellem langsigtede strategiske beslutninger i de boligsociale bestyrelser og den daglige prioritering og implementering på styre-/følgegruppe- og medarbejderniveau. Herunder kontinuerlig og tydeligt kommunikeret opbakning fra ledelsen og en fælles strategisk fortælling om, at kommunale og boligsociale aktører samarbejder om at skabe bedre løsninger.
- Se mere her:
  - [Chanceulighed i udsatte boligområder – En analyse af boligsociale helhedsplaners bidrag til at forbedre børn og unges livschancer \(vive.dk\)](#)
  - [Video: Chanceulighed i udsatte boligområder \(publiceret: april 2022\)](#)
  - [Tryghed og trivsel i udsatte boligområder, rapport dec. 2022, vive.dk](#)
  - [Evaluering: Ny organisering af det boligsociale arbejde finder fodfæste, build.aau.dk](#)

### **Status- og baselineundersøgelser vedr. evaluering af 15 omdannelsesområder.**

#### **Hovedkonklusioner i baselineundersøgelserne er:**

- Det sociale mix øges, og 6 af de 15 områder er ikke længere omdannelsesområder ifølge seneste opgørelse fra december 2022.
- Øget socialt mix skabes hovedsageligt af til- og fraflytning: Andel af ikke-vestlige borgere blandt fraflyttere er højere end blandt tilflyttere. Andel borgere med grundskole som højest fuldførte uddannelse er højere blandt fraflyttere end tilflyttere. Andel borgere i beskæftigelse er højere blandt tilflyttere end fraflyttere. Indkomstniveauet er højere blandt tilflyttere end fraflyttere.
- Områderne er fortsat mindre blandede end kommunerne, de ligger i.
- Børns indskrivning i dagtilbud i omdannelsesområderne er på niveau med befolkningen, og der er indikationer på, at daginstitutionerne er på vej i den rigtige retning i forhold til kravet om nyoptag.



---

Med Landsbyggefondens Evalueringsværktøj for boligorganisationerne mulighed for at gennemføre en udvidet selvaluering, når renoveringen er tilendebragt.  
Foto: Lars Just

---

- Områderne er fortsat socialt sårbare på en række parametre, og der er behov for tiltag på skole-, social- & sundhedsområdet. Flere skoleudsættes, og flere er omgængere og har mere fravær. Færre gennemfører en ungdomsuddannelse, flere er i NEET-gruppen, og flere har markant ringere mental og fysisk sundhed.
- Der iværksættes færre forebyggende foranstaltninger til børn og unge, og færre unge får psykiatriske diagnoser i udsatte boligområder. Det er bemærkelsesværdigt, set i lyset af at områderne har en høj koncentration af social udsathed. Det kan dække over uopsporede behov.
- Der er behov for opmærksomhed på borgernes (manglende) involvering i udviklingsprocessen i boligområderne.
- Der er markante forskelle på boligområderne, hvad angår arkitektonisk fremtoning, skala, vedligehold, regional og bymæssig placering, muligheder for at integrere området i bymæssige omgivelser og muligheder for at tiltrække private investorer.
- Områderne omtales overvejende negativt i medierne. Det gælder både områdernes fysik og borgernes adfærd. Kun Tingbjerg har i den undersøgte periode flere positive artikler sammenlignet med negative og ambivalente artikler.
- Se mere her:
  - [Resultater på udsatteområder.dk](#)
  - [De 15 første omdannelsesområder, udsatteområder.dk](#)

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

### CFBU og BSN

Landsbyggefonden har også i 2022 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 og udsatte boligområder samt afholder workshops og arrangementer med henblik på at udbrede læring og viden. Udgivelser samt inspirations- og videnskatalog over virksomme boligsociale indsatser og samarbejdsformer kan ses her: → [www.cfbu.dk/udgivelser](http://www.cfbu.dk/udgivelser).

BSN afholder løbende konferencer og netværksaktiviteter for ledelser og medarbejdere i det boligsociale felt. Se mere her: → [www.boligsocialnet.dk](http://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 politiske målsætninger, bystrategisk udvikling af områderne samt behov hos kommuner og boligorganisationer.

## 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, tidlige 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 sagens anciennitet. Hermed kan alle ansøgninger overføres til den digitale sagsbehandling med aktuelle data. Fonden vil dog fortsat have begrænsede midler til rådighed for den særlige driftsstøtte.

### Reguleringskonti

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

## BILAG

# Renoveringsstøtteordningen

→ **Byggeskadefondsdækning**

→ **AlmenNet**

→ **Energibesparelser i renoveringsprojekter**

## Byggeskadefondsdækning

I afdelinger, som er omfattet af Byggeskadefonden (BSF), 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.

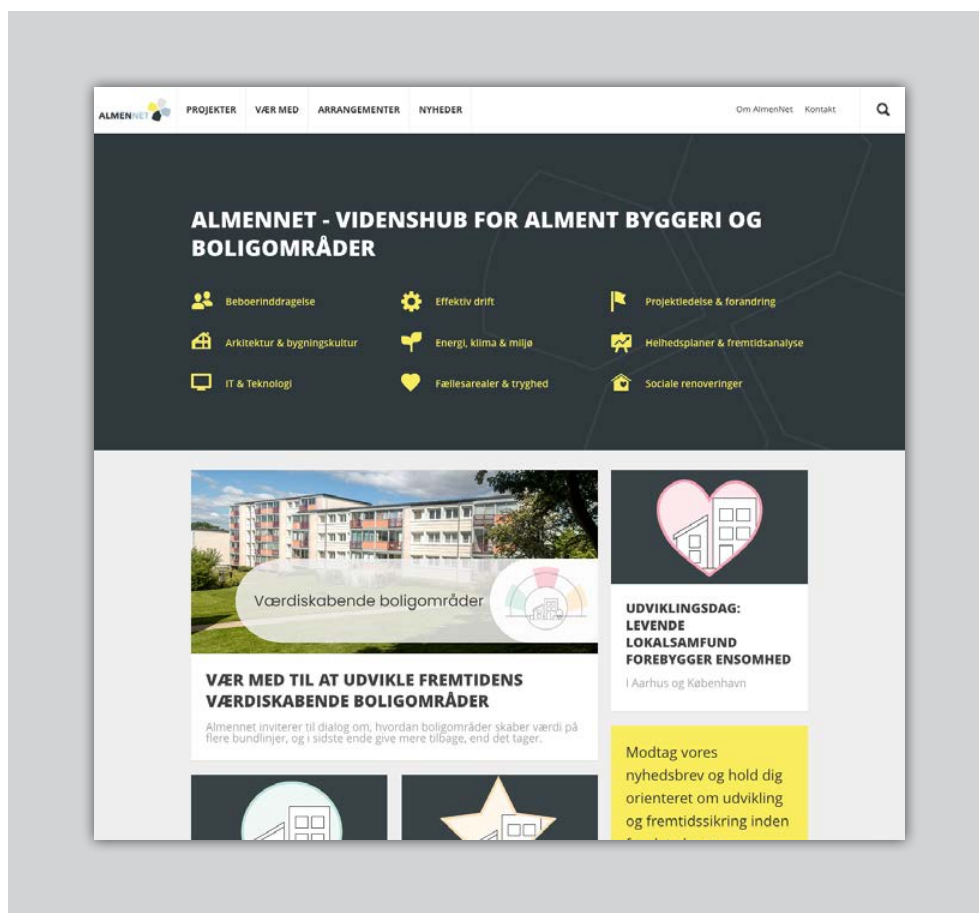
Sager, der har fået tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden efter renoveringsstøtteordningen, trækningsretten eller den almindelige driftsstøtteordning er obligatorisk omfattet af byggeskadeforsikring hos Byggeskadefonden jf. reglerne herom.

## 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, der videreudvikles i 2023.



Almennet.dk

## AlmenNet

AlmenNet er platformen for udviklings-samarbejdet 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 → [www.almennet.dk](http://www.almennet.dk)

## BILAG

# Almen Analyse

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

## Sådan fungerer regnskabsindberetningssystemet

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

Fonden har udarbejdet et digitalt adaptivt E-læringskursus om regnskabsindberetning, der er tilgængeligt via fondens hjemmeside.

## 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.



Regnskabsgennemgangen er som udgangspunkt baseret på kritiske nøgletal, særlige fokusområder, foregående års regnskabsgennemgange, aktuelle problemstillinger erfarret 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 regnskabsgennemgange, nye lovmæssige tiltag, problemstillinger fra støttesager mv. Fokusområderne for 2022 afspejler denne målrettede indsats, og var følgende:

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

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

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

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

Almen Analyse har i 2022 på baggrund af kritiske nøgletal, særlige fokusområder mv. foretaget regnskabsgennemgang af 361 almene boligorganisationer med tilhørende afdelinger, og af 9 selvejende institutioner og friplejeboliger. Regnskabsgennemgangene resulterede i, at Almen Analyse skrev til 182 boligorganisationer og 4 selvejende institutioner og friplejeboliger om regnskabsmæssige forhold konstateret i forbindelse med regnskabsgennemgangene.

Regnskabsgennemgangene 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 regnskabsgennemgangene 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 2022 været foretaget udlæg for 9,1 mio. kr. fra fondens garantiordning til afdelingerne i Østjysk Bolig. Landsbyggefonden har med garantiordningen stillet sig bag Østjysk Bolig, hvor advokat- og revisionsundersøgelser har fundet besvigelser mv. i et sådant omfang at egenkapitalen er presset. Boligorganisationen administreres efter aftale med kommunen og fonden af Lejerbo. Fondens advokatfirma foretager prøvelse af eventuelle regresmuligheder. Boligorganisationerne har mulighed for at anbringe midler fra flere godkendte almene boligorganisationer i fællesforvaltning. Der er i 2022 ikke anmeldt nye fælles anbringelser.

## Vejledning og undervisning

Vejledning sker på samtlige Almen Analyses arbejdsområder, herunder i forbindelse med regnskabsgennemgange og i forbindelse med besvarelse af mange telefoniske og skriftlige henvendelser fra boligorganisationer, revisorer, kommuner og andre eksterne parter. Der har fx været en særskilt vejledningsindsats om den regnskabsmæssige behandling af kursreguleringer på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger.



---

Aarhus Omegn Rosenhøj  
Foto: Jens Lindhe

---

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 samt afholdt webinarer om Almen Potentialeberegner og Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

## 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 faste 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 huslejeregistret. 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 2022 udgivet følgende faste statistikker:

- Udgiftsstatistik 2022
- Huslejestatistik 2022
- Statistik om anvendelse af billige almene boliger til kommunal anvisning 2021

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

Fonden har udgivet 6 temastatistikker i 2022:

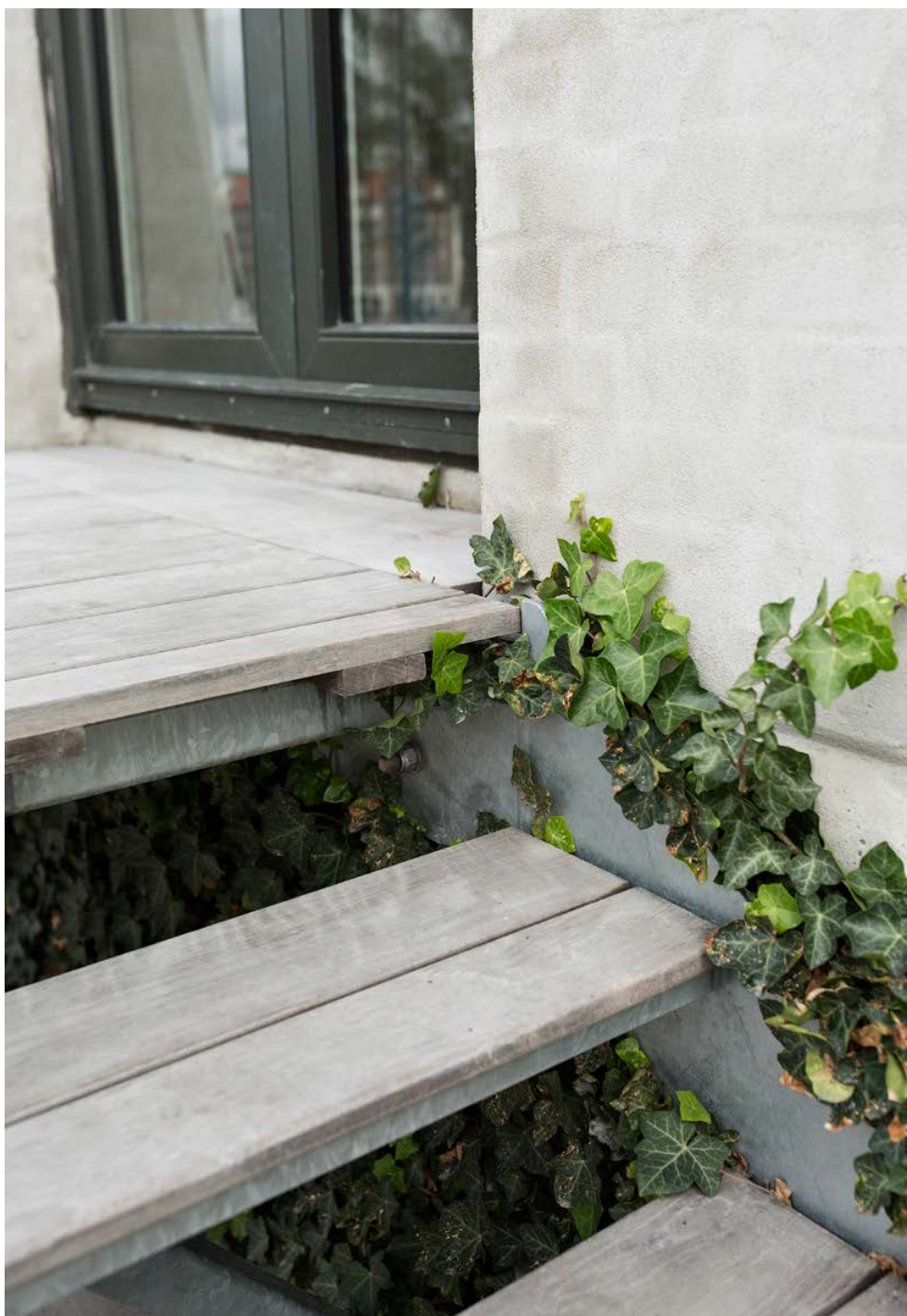
- Anvisninger i den almene boligsektor 2021
- De almene boligafdelingers udgifter til energi 2014-20
- De almene boligafdelingers udgifter til særlige aktiviteter 2014-2020
- Ledige boliger i den almene boligsektor 2021-2022
- Fraflytninger i den almene boligsektor 2021
- Beboerklager i den almene boligsektor 2020 og 2021

Derudover har fonden udgivet en ny statistik om anvendelse af billige almene boliger til kommunal anvisning.

Fonden har endvidere igangsat en række yderligere temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2023.

Herudover er data i 2022 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



---

Landsbyggefondens endeløse række af data er afgørende, når boligorganisationerne vil benchmarke sig op mod andre for at sikre optimale boligtilbud.  
Foto: Lars Just

---



## ØVRIGE BILAG

# Organisation

→ **Ny lovgivning 2022**

→ **Hovedtal fra fondens regnskaber**

## Ny lovgivning 2022

**Ved lov nr. 344 af 22. marts 2022** foretages konsekvensrettelser som følge af lov om leje og lov om boligforhold samt opsigelse af fremlejgivere i almene boliger.

**Ved lov nr. 888 af 21. juni 2022** etableres fonden for blandede byer m.v. og midler herfra skal anvendes til en række initiativer.

Fonden for blandede byer har til formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger ved finansiering af en række nye initiativer på boligområdet.

Der tilføres fonden for blandede byer 10.000 mio. kr. fra nybyggerifonden i perioden 2022-2035. I forbindelse med etableringen af fonden for blandede byer lægges nybyggerifonden så vidt muligt i dvale frem til ca. 2035.

5.000 mio. kr. udmøntes i perioden 2022-2031 til disse formål:

- at yde lån til grundkøb i områder med høje grundpriser
- at give tilskud til erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme
- at give tilskud til erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger

Endvidere kan der tilskyndes til fortætning af de almene boligafdelinger med tilskud til forbedringsarbejder.

De resterende 5.000 mio. kr. udmøntes på et senere tidspunkt.

Med midler fra Fonden for blandede byer bliver det muligt at skabe flere billige almene boliger ved tilskud til midlertidig eller permanent nedsættelse af huslejen og at også støtte etablering af almene boliger i kommunerne, i Bornholms Regionskommune og på øer med under 1.200 indbyggere.

Fonden skal endvidere støtte projekter om ældrevenlige almene boliger og byområder, kategorisering af tilgængelige almene boliger for personer med handicap og vejledning om fælleskabsorienterede boligløsninger. Herudover skal Fonden for blandede byer støtte udvikling af bæredygtige løsninger i det almene byggeri.

Endeligt kodificeres Landsbyggefondens administrative praksis for tildeling af særlig driftsstøtte i forbindelse med renoveringsarbejder og der fastsættes en overordnet ramme for Landsbyggefondens supplerende støtte.

**Ved lov nr. 890 af 21. juni 2022** fastsættes regler for hurtigere udsættelse af lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet.

**Der er udstedt følgende administrative forskrifter:**

- Bekendtgørelse nr. 945 af 21. juni 2022 om Bolig- og Planstyrelsens (nu Social- og Boligstyrelsens) opgaver og beføjelser samt klageadgang på bolig- og byggeområdet.
- Bekendtgørelse nr. 1059 af 28. juni 2022 om engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger og tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne.
- Bekendtgørelse nr. 1060 af 28. juni 2022 om bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger.
- Bekendtgørelse nr. 1063 af 28. juni 2022 om grundkøbslån.
- Bekendtgørelse nr. 1064 af 28. juni 2022 om engangstilskud til etablering af almene boliger på småøerne, i ø-kommuner og Bornholms Regionskommune samt tilskud til nedsættelse af huslejen og godkendelse af overskridelse af maksimumsbeløb for almene boliger på småøerne.
- Bekendtgørelse nr. 1265 af 9. september 2022 om statsrefusion og tilskud samt regnskabsafklæggelse og revision på visse områder inden for Social- og Ældreministeriets, Beskæftigelsesministeriets, Udlændinge- og Integrationsministeriets, Børne- og Undervisningsministeriets og Indenrigs- og Boligministeriets ressortområder.
- Bekendtgørelse nr. 1374 af 30. september 2022 om særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af beboelsesejendomme.
- Bekendtgørelser nr. 1375 af 30. september 2022 om særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af erhvervsejendomme.

**Landsbyggefonden har ikke udsendt nye regulativer.**

## Hovedtal fra fondens regnskaber

### Resultatopgørelse, uddrag i tusind kr.

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Indtægter</b>					
Forskelsleje m.m.	13.129	157.653	20.038	13.330	13.348
Finansiell nettoindtægt (inkl. kurstab og kursgevinst mv.)	-133.189	-87.347	13.254	4.916	20.728
Landsdispositionsfondens, netto	-410.722	405.845	309.577	0	0
Nybyggerifonden, netto	-1.124.419	352.512	245.155	0	0
Tilsværskonto trækingsret, netto	-242.230	250.612	193.118	0	0
Fonden for blandede byer	1.442.348	0	0	0	0
<b>Udgifter</b>					
Administrationsomkostninger	40.315	36.226	34.094	33.841	51.573
Temaundersøgelse, erfaringsformidling, portaler mv.	258.555	74.028	13.731	7.779	8.058
Dækning af afdelingsmidler, garantiordning mv.	9.100	0	0	0	-942
<b>Årets resultat</b>	<b>-763.053</b>	<b>969.021</b>	<b>733.317</b>	<b>-23.374</b>	<b>-24.577</b>
<b>Årets resultat disponeres således</b>					
Landsdispositionsfondens	-410.722	405.845	309.577	0	0
Nybyggerifonden	-1.124.419	352.512	245.155	0	0
Tilsværskonto vedr. Trækingsret	-242.230	250.612	193.118	0	0
Fonden for blandede byer	1.442.348	0	0	0	0
Reservefonden	-428.030	-39.948	-14.533	-23.374	-24.577
	<b>-763.053</b>	<b>969.021</b>	<b>733.317</b>	<b>-23.374</b>	<b>-24.577</b>



## Balance pr. 31. december, uddrag i tusind kr.

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Aktiver</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
Udlån, nybyggeri	25.881.249	25.373.698	24.792.541	24.094.848	23.246.403
Udlån, driftsstøtte mv.	13.700.814	12.111.482	10.576.892	9.490.681	8.012.998
<b>Omsætningsaktiver</b>					
Bankbeholdning mv.	518.257	1.025.999	1.426.057	586.976	1.225.813
Obligationsbeholdning	5.469.172	5.877.329	5.452.680	5.427.347	4.452.014
Statslånsfinansierede drifts- støtteudgifter	6.925.929	6.821.496	6.633.696	6.341.896	6.041.896
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
Disponibel reservefond	-1.699	337.536	377.308	53.082	75.206
Landsdispositionsfond	-347.173	63.550	-342.291	-313.415	7.730
<b>Gældsforpligtelser – kort og langfristede</b>					
<b>Finansiering af nybyggeri</b>					
Statslån	7.242.574	7.243.734	7.243.734	7.243.734	7.250.231
Kommunelån	17.744.212	17.235.881	16.647.600	15.952.044	15.077.149
Pligtmæssige bidrag	906.611	907.539	907.539	907.539	908.989
Disponeret driftsstøtte	1.545.634	1.703.713	2.227.653	2.152.059	2.019.093

Beløb i 1.000 kr.

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

I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til renovering mv. er der herudover pålagt Landsbyggefondens en regaranti-forpligtelse pr. 31.12.2022 på max. 47,5 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 106,6 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfondens er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002-2022-tilsagn udgør ca. 13 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er optaget 104 mio. kr. i statslån i 2022. Der er samlet for perioden 2007-2022 overført ca. 6,9 mia. kr. vedrørende afholdte driftsstøtteudgifter til finansielle anlægsaktiver, som først indgår senere. Posten forventes afviklet inden udgangen af 2038.

## ØVRIGE BILAG

# Ordforklaring

### **Afkastresultater.**

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

### **Almene boligorganisationer.**

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

### **BBR.**

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

### **Beboerrådgiver.**

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

### **Berigtigelsestidspunkt.**

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

### **Boligafdelinger.**

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

### **Boligportal.**

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

### **Byggeskadefonden.**

Som led i ansvars- og kvalitetssikringsreformen i 1986 blev der ved lov oprettet to byggeskadefonde. 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.

#### **Fonden for blandede byer.**

En ny fond for blandede byer som har til formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger.

#### **Fondens regaranti.**

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

### **Fondsbeholdning.**

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

### **Fællespuljemidler.**

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

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

### **Garantiordning for afdelingsmidler.**

Landsbyggefonden indestår for tab på afdelingsmidler udlånt til andre afdelinger.

### **GIS.**

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

### **Grundkapital.**

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

#### **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. Fonden kan yde særlig driftsstøtte til problemramte boligafdelinger. Oprettet ved lovændring i 1987.

#### **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 omdannelsesområde. 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. Social- og boligministeren skal godkende udviklingsplaner – kan i visse tilfælde dispensere.





