



LANDSBYGGFONDENS Årsberetning 2017

BERETNING 2017

Landsbyggefondens bestyrelse

Valgt af Boligselskabernes Landsforening (BL – Danmarks Almene Boliger)

Christian Høgsbro, København, formand
Jens Elmelund, København, næstformand
Ulla K. Holm, Skive
Erling Nielsen, Odense
Kaare Vestermann, Roskilde

Valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark

Dorthe Larsen, Brøndby
Hans K. Agerup, Herning

Valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner i fællesskab

Jan Salling Kristensen, København

Valgt af Kommunernes Landsforening

Laila Kildesgaard, København

Direktion

Bent Madsen, adm. direktør
Birger R. Kristensen, sekretariatschef

Revision

Deloitte. Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Landsbyggefonden har til formål at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem forskellige tilskuds- og låneordninger. Fonden er en hjørnesten i en dansk selvfinansieringsmodel – hvor den almene sektor gennem pligtmæssige bidrag og indbetalinger er med til at styrke boliglivet og sektorens konkurrenceevne gennem forskellige støtteordninger for renoveringen af og økonomien i landets boligafdelinger. Desuden forestår fonden analyser af udviklingen i den almene boligsektor samt driver platforme for formidling af de almene lejeboliger og for styring.

Forside foto

Boligselskabet Nordsjælland, Afd. Skoleparken, Foto: Rambøll Arkitektur & Byudvikling



Indhold

Virksomheden 2017	5
Nybyggeri	13
Pligtmæssige bidrag	17
Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden	19
Tilskud til forbedringsarbejder	26
Boligportal/huslejeregister	30
Særlig driftsstøtte	34
Renoveringsstøtteordningen	46
Statistik over udlejning	61
Almen Analyse	64
Administration	69
Bilagssamling	73



Arbejdernes Boligforening
Afd. Østergade, Esbjerg

Foto: Helene Høyer
Mikkelsen



VIRKSOMHEDEN

Virksomheden 2017

→ Administration

→ Særlig driftsstøtte

→ Almen Analyse

Administration

Danmarkbolig.dk og dataoverførsel

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

Portalen er de senere år blevet udvidet og fornyet, og ligeledes i 2017 er der blevet gennemført en større informationskampagne, og portalen er gjort mere brugervenlig.

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

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

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

Alment nybyggeri og landsdispositionsfondens

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

Folketinget har i 2010 fastlagt Landsbyggefondens overtagelse af en andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri. Landsdispositionsfondens bidrager i hvert af tilsagnsårene 2011-2014 til ydelsesstøtten med et beløb, der svarer til 25 % af ydelsesstøtten til boliger med nybyggeritilsagn, herunder tilsagn efter § 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger. I boligaftalen 2014 er bestemmelsen videreført i årene 2015-2018.

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

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

Rentesikringsadministration

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

Almen Analyse

Regnskabsdatabase, analyser og benchmarking

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

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

Fonden har i 2017 blandt andet udgivet:

- huslejestatistik 2017
- beboerstatistik 2017
- udgiftsstatistik 2017, udgives primo 2018
- månedlig opgørelse af ledige boliger via platformen Ledige Boliger
- 9 temastatistikker

Fonden har endvidere igangsat en række statistikker, analyser og temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2018.

IT-værktøjer til benchmarking/effektivitetsmålinger

I 2017 har Landsbyggefonden lanceret et nyt webbaseret værktøj – "Effektivitetstal" - til brug for intern benchmarking af de almene boligorganisationers effektivitet på afgrænsede driftsudgifter. Udviklingen af værktøjet ligger i forlængelse af aftalen fra juni 2016 mellem Regeringen, KL, og BL – Danmarks Almene Boliger, om et



nationalt effektiviseringsmåltal for den almene boligsektor. Værktøjet giver boligorganisationerne en mulighed for løbende internt at følge op på effektiviseringsmålet i takt med, at nye regnskaber indberettes til Landsbyggefonden og har til hensigt, at være en hjælp til boligorganisationernes arbejde med effektiviseringer, sammenligninger, benchmark, forvaltningsrevision og egenkontrol.

Landsbyggefonden har endvidere videreudviklet den webbaserede regnskabsdatabase, herunder med et opdateret layout og arkivfunktion. Endelig har fonden i 2017 videreudviklet den webbaserede ledighedsstatistik med adgang til en lang række data om ledige boliger i den almene boligsektor.

Forskeradgang til Danmarks Statistik

Fonden fik i 2012 forskeradgang til Danmarks Statistik og anvender data herfra i arbejdet med analyser, statistikker og temaundersøgelser. I 2017 har fonden blandt andet arbejdet med opbygning af statistikker om beboersammensætningen i den almene boligsektor, opdatering og videreudvikling af et boligsocialt monitoreringssystem og beboerindeks, videreudvikling af IT-plattform med boligsociale data til brug for de boligsociale indsatser samt opdatering af det webbaserede tvillingeværktøj. Derudover indgår udvalgte data i IT-værktøjet effektivitetstal.

Almen styringsdialog

Fonden varetager driftsansvaret for den digitale platform Almenstyringsdialog.dk, til brug for styringsdialogen mellem de almene boligorganisationer og kommunerne. I 2017 har fonden i samarbejde med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen foretaget en række ændringer i platformen. Der er indarbejdet nye data om effektivitet mv., og desuden er der sket en revision af indhold og omfang af spørgsmål, samt automatisk overførsel af en række data, som erstatning for hidtidige manuelle indtastninger. Ændringer der bl.a. har fokus på at forenkle og lette den administrative opgave for boligorganisationerne og kommunerne.

Særlig driftsstøtte

Renoveringsstøtteordningen

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

Renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri ses ud fra en udlejningsmæssig synsvinkel og i større boligområder med en bystrategisk tilgang. Fonden har mulighed for at støtte opretning og forbedring af alment byggeri, forudsat at der er tale om ekstraordinære foranstaltninger og ikke almindelige vedligeholdelses- og henlæggelsesopgaver. Der er også mulighed for støtte til statsgodkendte nedrivninger.

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

På baggrund af erfaringstal fra gennemførte renoveringer er der i 2014 foretaget den tredje opdatering af sektorens renoveringsbehov ved beregninger baseret på BBR-registret. Efter justeringer af de forudsatte investeringer ender det samlede investeringsomfang nu på 169 mia. kr. over en 20 års periode, svarende til ca. 8,5 mia. kr. pr. år eller ca. 17.700 kr. pr. bolig pr. år, hvilket er på linje med renoveringsudgifterne i private ejerboliger.

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

Støtterammer og ansøgningsmasse

Boligaftalen 2014 og dermed ændringen af Almenboligloven afsatte i alt ca. 18 mia. kr. i årene 2015–2020. Der er i 2017 meddelt tilsagn for ca. 2,6 mia. kr. svarende til årets lovbestemte ramme. I årene 2011 - 2017 er der dermed i alt givet skema A-støttetilsagn for ca. 36,5 mia. kr. svarende til periodens maksimumsramme. Ved udgangen af 2017 skønnes ansøgningsmassen at omfatte støtteberettigede arbejder for ca. 27,5 mia. kr. I årene 2017-2020 er der efter boligaftalen 2014 i alt godt 7 mia. kr. til rådighed efter Almenboliglovens § 91.

Arbejdernes karakter

Det er ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder. Fonden koncentrerer sig om klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed, tryghed m.m. i forhold til de aktuelle bygningsreglementskrav – ekstraordinære investeringer, som en boligafdeling normalt ikke selv fuldt ud kan finansiere. Fonden støtter ikke almindelige vedligeholdelses- og henlæggelsesarbejder, som afdelingerne efter reglerne selv skal forestå.

Mindst en tredjedel af de støttede investeringer skønnes at indeholde energibesparende foranstaltninger i forbindelse med klimaskærmarbejder, altså tag, facade, vinduer, vvs-arbejder m. m.

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

Tomgang og tilpasning

I januar 2018 var der 1.463 tomgangsledige boliger. I januar 2016 og 2017 var der henholdsvis 1.568 og 1.637 tomgangsledige boliger.

7 MIA. KR. TIL RÅDIGHED

I årene 2017-2020 er der efter boligaftalen 2014 i alt ca. 7 mia. kr. til rådighed efter Almenboliglovens §91.

ANTALLET AF LEDIGE BOLIGER



2.685

januar 2015



1.568

januar 2016



1.637

januar 2017



1.463

januar 2018

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

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

Infrastruktur og nedrivning

Der er endvidere afsat infrastrukturmidler i de særligt udsatte boligområder med en tilskudsramme på 160 mio. kr. pr. år i perioden 2011–2020 og 600 mio. kr. til fondens andele vedrørende kapitaltilførsel med videre i forbindelse med nedrivninger i udsatte boligområder.

Boligsocial indsats

I 2011-2014 og 2015-2018 er der etableret løbende ansøgning vedrørende de boligsociale aktivitetsmidler og huslejestøttemidlerne. Beslutning om prækvalifikation tages på grundlag af en vurdering.

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

Evaluering, videnopsamling, erfa-arbejde og læringsnetværk

Fonden har i 2017 fortsat støttet til lærings- og udviklingsnetværket i foreningen "AlmenNet" samt evalueringen og erfa-arbejdet i "Boligsocialnet". Fokus har været udvidet rapportering af målopfølgningen i de boligsociale projekter – lokalt og centralt.

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

Den centrale støtte til de mange udfordringer i lokalområderne skal videreudvikles i den nye boligaftaleperiode 2015-2018. Arbejdet med opnåelsen af de opstillede mål og fokuseringen af indsatsen sker på områder, hvor der er erfaring for nytteværdi. Danmarks almene boligsektor rummer mange bevaringsværdige bebyggelser. Kulturstyrelsen og Landsbyggefonden er derfor gået sammen om at kortlægge den almene boligsektors miljømæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier.



Landsbyggefondens
jubileumsudstilling ved
Almene Boligdage i Aarhus

Foto: Christina Dyrberg



De væsentligste byggerier kan dermed sikres gennem statslig bygningsfredning, og derudover indkredses en række byggerier, der har væsentlige værdier, der skal sikres eksempelvis ved at udarbejde bevaringsstrategier for bebyggelserne.

Kommunikations- og informationsindsats

Landsbyggefonden har i de senere år gennemgået en fornyelse af fondens kommunikations- og informationsindsats. Denne proces er videreført og intensiveret i 2017. Der gennemføres et nyt rammeudbud af opgaverne i 2018.

Målsætningen er fortsat at skabe en kommunikation, der støtter op om Landsbyggefondens kerneopgaver og afspejler og udtrykker en høj grad af troværdighed.

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

Landsbyggefonden – 50 år i almen tjeneste

I 2017 markerede Landsbyggefonden, at der var gået et halv århundrede siden fondens oprettelse. Markeringen havde karakter af en kontinuerlig fokusering på effekterne af fondens arbejde. Således var det de fondsstøttede projekter – og ikke fonden selv – der primært var i fokus. Udviklingen af en række af kommunikationsaktiviteterne i forbindelse med jubilæet vil i de kommende år på forskellig vis indgå i Landsbyggefondens konventionelle kommunikationsindsats.

Eksempelvis blev jubilæet markeret med lanceringen af et dedikeret jubilæumssite. Sitet rummede tre dimensioner: Én del, hvor en række overordnede temaer af byggeteknisk eller boligsocial karakter blev belyst på tværs af den almene sektor, én del, der rummede en lang række nedslag i konkrete cases – og endelig en del dedikeret til måling, statistikker og benchmarking vedrørende almene boligafdelinger. Væsentlige dele af dette site vil blive indlejret i fondens hovedhjemmeside.

Endvidere blev jubilæet markeret med udgivelsen af en publikation og afholdelse af flere arrangementer, herunder en udstilling ved messen Almene Boligdage i Aarhus.

Tabel 1. Landsbyggefonden 2017: Pengestrøm

Udbetalinger (mio.kr.)	2016	2017
Trækningsretstilskud	337	446
Ydelsesstøtte renovering	498	515
Kapitaltilførsel, huslejestøtte mv.	1.482	1.637
Refusion stat nybyggeri	940	910
Udlån nybyggeri	503	716
I alt	3.760	4.224

Indbetalinger (mio.kr.)	2016	2017
Pligtmæssige bidrag	869	862
Udamortiserede ydelser mv.	2.414	2.787
Forskelsleje, renter mv.	119	79
Finansieringsindskud, nybyggeri	503	716
I alt	3.905	4.444

Note: Evt. manko finansieres ved statslån



ADMINISTRATION

Nybyggeri

→ Lån til nybyggeri

→ Refusion af statens udgifter

Tabel 2. Støttet nybyggeri 2012-2017:

Antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
Familieboliger	778	1.180	965	1.641	¹⁾ 3.121	¹⁾ 7.770	15.455
Ungdomsboliger	529	1.420	1.225	877	1.546	1.870	7.467
Ældreboliger	240	308	292	531	751	126	2.248
I alt	1.547	2.908	2.482	3.049	5.418	9.766	25.170

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 fordelt på tilsagnsår 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
Ungdomsboliger	42	62	0	0	153	0	257
Ældreboliger	399	480	206	562	¹⁾ 493	962	3.102
I alt	441	542	206	562	646	962	3.359

1) 1 tilsagn på 43 boliger annulleret

Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
Med offentlig støtte	¹⁾ 140	146	94	188	128	130	826
Uden offentlig støtte	88	40	0	24	0	0	152
I alt	228	186	94	212	128	130	978

1) 84 friplejeboliger overført fra 2013

fsb,
Afd. Engbakken

Foto: Carsten Andersen



Lån til nybyggeri

Grundkapital

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

- Fra 1. januar 1999 blev fondens forvaltningsområde udvidet med selvejende institutioner med almene ældreboliger.
- Fra 1. juli 2005 blev også selvejende almene ungdomsboliginstitutioner en del af fondens forvaltningsområde.
- Fra 1. februar 2007 omfattede fondens virksomhed også de såkaldte friplejeboliger.

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

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

Låneafvikling

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

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

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

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

Refusion ydelsesstøtte

Landsdispositionsfondens refusion for nybyggeritilsagn, der er meddelt i 2015, er beregnet endeligt pr. 1. oktober 2017. Refusionsbeløbet fastlægges som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten i de enkelte år. Det er sket på grundlag af de godkendte anskaffelsessummer forud for påbegyndelsestidspunktet.

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

Refusion af statens udgifter

Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002 og frem

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

Tabel 3. Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002-2017

Tilsagnsår	Nutidsværdi
2002	3.174 mio. kr.
2003	1.458 mio. kr.
2004	1.099 mio. kr.
2005	1.009 mio. kr.
2006	1.426 mio. kr.
2007	11 mio. kr.
2008	222 mio. kr.
2009	483 mio. kr.
2010	1.406 mio. kr.
2011	22 mio. kr.
2012	107 mio. kr.
2013	165 mio. kr.
2014	193 mio. kr.
2015	174 mio. kr.
2016	327 mio. kr.*
2017	399 mio. kr.*

Anm.: Fra Finansloven 2018

→ **LÆS MERE
OM NYBYGGERI
I BILAGET**



ADMINISTRATION

Pligtmæssige bidrag

→ Vurderingsbidrag

→ Pligtmæssige bidrag i alt

→ Arealbidrag

Tabel 4. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag i mio. kr. for perioden 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	i alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	775	784	787	793	801	794	4.734
I alt	843	852	855	861	869	862	5.142

Vurderingsbidrag

A-indskud

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

Arealbidrag

G-indskud

I henhold til § 80 i lov om almene boliger er arealbidrag - altså G-indskud - opkrævet med 63,75 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 28,50 kr. pr. m² for afdelinger med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 indtil 1. januar 1970.

Fritagelser for arealbidrag

Bidrag for afdelinger, som opfylder betingelserne i lovens § 80, stk. 4, og som fonden derfor har bevilget fritagelse for forhøjet bidrag, vil fortsat være 12,30 kr. pr. m². Fritagelser på grund af driftsstøttesager er årsagen til nedgang i G-indskud fra 2016 til 2017.

G-indskud har herefter i alt andraget ca. 794 mio. kr.

Pligtmæssige bidrag i alt

2017

De samlede pligtmæssige bidrag i 2017 har andraget ca. 862 mio. kr., hvoraf ca. 517 mio. kr. (60%) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 345 mio. kr. (40%) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

2018

For 2018 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 862 mio. kr., hvoraf ca. 517 mio. kr. (60%) overføres til konti med trækingsret, og ca. 345 mio. kr. (40%) overføres til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).



ADMINISTRATION

Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden

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

Alle afdelinger er indberetningspligtige

Det gældende regulativ fra 2013 om indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden fra almene boligafdelinger, selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale, tidligere amtskommunale ældreboliger og friplejeboliger, der har modtaget offentlig støtte.

Regulativet omhandler indberetning, registrering og administration af lån og indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden. Regulativet trådte i kraft den 1. oktober 2013.

Regulativet indeholder følgende større ændringer:

- Alle lån i alle afdelinger skal indberettes.
- Landsbyggefondens låregister skal omfatte alle lån.
- Byggerier med tilsagn efter 31. december 1998 omfattes.
- Opkrævning af negativ ydelsesstøtte på renoveringslån.
- Opkrævning til nybyggerifonden, herunder negativ ydelsesstøtte.
- Selvejende almene ungdoms- og friplejeboliger er omfattet.
- Landsbyggefondens overtager administration af rentesikring ved tolagsbelåning, når mindst et lån tilknyttet rentesikringssagen er færdigbetalt.

Ændringerne betyder blandt andet, at alle lån i alle afdelinger er indberetningspligtige fra indberetningen i 2014. Indberetningen skal fortsat foretages inden 15. juni hvert år.



Boligselskabet AKB
Albertslund
Afd. Hedemarken

Foto: Landsbyggefonden

Lovgivning

Indbetalingsgrundlag for landsdispositionsfondens

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

Boligafdelingerne skal så indbetale likvide midler, svarende til de tidligere låneydelser, til boligorganisationens dispositionsfond, da huslejen på dette punkt opkræves uændret.

Bebyggelser med tilsagn om støtte inden 1. januar 1999 har siden 1. januar 2000 været forpligtet til at indbetale 1/2 af disse midler til Landsbyggefonden (landsdispositionsfondens).

Fra 1. januar 2008 er denne forpligtelse øget til 2/3. Forpligtelsen omfatter alle betalinger på udamortiserede lån, vedrørende den oprindelige finansiering, efter 1. januar 2000, uanset om lånene er udamortiserede før år 2000.

Byggerier med tilsagn efter 31. december 1998 er finansieret efter andre regler. For disse byggerier foretages en tredeling af beboerbetalinger, så der skal indbetales 1/3 af de likvide midler til landsdispositionsfondens og 1/3 til nybyggerifonden.

Antallet af lån, der udamortiseres, og altså de forventede indbetalinger stiger betydeligt i de kommende år.

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

Indbetalingsgrundlaget til nybyggerifonden

Der skal som nævnt indbetales 1/3 af de likvide midler fra byggerier med tilsagn efter 31. december 1998 til nybyggerifonden, og der skal indbetales likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på prioritetslån (negativ ydelsesstøtte).

De likvide midler fremkommer som forskellen mellem beboerbetalingen og den faktiske ydelse på det optagne lån.



Lejerbo Frederiksborg
Afd. Klostergården

Foto: Landsbyggefonden

Bestemmelserne finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region, almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution og visse friplejeboliger.

Beløbene beregnes og indberettes til BOSSINF af realkreditinstitutterne, Landsbyggefonden står for opkrævningen

Nybyggerifonden er i 2017 tilført ca. 114 mio. kr. Tilgangen varierer i disse år i takt med renten, og det er derfor vanskeligt at skønne, hvor stor tilgangen vil være i fremtiden.

Indberetning

Selvangivelse

En gang årligt skal boligorganisationerne indberette data til Landsbyggefonden. Fra 2014 skal alle lån i alle afdelinger indberettes, svarende til næsten 9.000 afdelinger.

Selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale, tidligere amtskommunale ældreboliger og friplejeboliger, der har modtaget offentlig støtte, har også pligt til at indberette.

Indberetningen sker online og Landsbyggefonden stiller kendte data til rådighed for boligorganisationerne.

Når boligorganisationen har godkendt indberetningen, logger revisor på, udfører kontrol og attesterer indberetningen, som herefter er tilgængelig for Landsbyggefonden.

Indbetaling

Opkrævninger

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

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

Pligten til at indbetale til Landsbyggefonden gælder også for almene ældreboliger ejet af en kommune eller en region, samt for almene ældre- og ungdomsboliger ejet af en selvejende institution. Til gengæld er disse også omfattet af Landsbyggefondens dækning i forhold til eventuelle opståede problemer.

Der indbetales ikke til Landsbyggefonden, når det vedrører selvstændige erhvervs- og institutionsafdelinger samt sideaktivitetsafdelinger. Hele indbetalingen

vedrørende de udamortiserede lån tilfalder de lokale dispositionsfonde. Lån vedrørende erhvervsarealer i boligafdelinger er omfattet af indbetalingspligten til Landsbyggefonden.

Rentesikringsbærende lån

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

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

Statens Administration har over en årrække genberegnet et stort antal rentesikringssager. Landsbyggefondens opkrævninger skulle afledt heraf ændres. Et antal afdelinger afventer stadig omberegning for 2013-2017.

Udbetaling Danmark har overtaget administrationen af rentesikringsfastsættelsen i de afdelinger, hvor første lån ikke er udamortiseret pt. Hvis der kun er et lån i rentesikringssagen varetager Udbetaling Danmark ligeledes administrationen.

Indbetalingsprognose

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

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

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

Fra 2014 indberettes alle lån i alle boligafdelinger. Det forventes derfor, at 2006-beregningerne kan suppleres af nye beregninger. Dette som følge af, at der fremkommer mere præcise data efter indberetning af alle lån i alle afdelinger.

Der blev påbegyndt nye beregninger i 2017 og arbejdet fortsættes i 2018 under iagttagelse af genberegning af rentesikringssager.

Normalfinansieringsberegning

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

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

Fritagelser

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

Landsbyggefonden har ingen mulighed for at bevilge fritagelse for den del af dispositionsfondsindbetalingerne, som skal indbetales til landsdispositionsfondens.

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

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



djursBO
Afd. 54

Foto: Landsbyggefonden

Særlige forhold

Ved hel eller delvis afståelse af en afdeling, for eksempel ved frasalg af erhvervslokaler, overføres et eventuelt overskud til boligorganisationen efter gældende bestemmelser. Frasalget medfører normalt, at de fremtidige indbetalinger til landsdispositions-fonden reduceres.

Fonden beregner derfor en kapitaliseret nutidsværdi af disse indbetalinger i ejendommens restlevetid, og anmelder et krav svarende hertil i nettoprovenuet efter afståelsen. Fonden har ingen mulighed for at dispensere for dette krav. Der forventes et stigende antal sager.

Et antal kommuner gennemfører afståelse af kommunalt ejede ældreboliger. Et eventuelt provenu skal ved afståelse af disse boliger ikke indbetales til landsdispositions-fonden. Pligten til at indbetale til landsdispositions-fonden afbrydes dog typisk kun, hvis afståelsen foretages til 3. mand.



Lejerbo, Randers
Afd. Jyllandsgade

Foto: Jens Lindhe

ADMINISTRATION

Tilskud til forbedringsarbejder

→ [Anvendelse af trækningensretten](#)

→ [Sådan virker trækningensretten](#)

Anvendelse af trækningensretten

Boligforbedring og beskæftigelse

Trækningensretten har en betydelig effekt på boligforbedring og beskæftigelse. For hver krone der ydes i tilskud via trækningensretten, blev der i 2017 udført arbejder for ca. tre kroner.

I 2017 er der ydet tilskud på 429 mio. kr. via trækningensretten. Det har udløst arbejder for 1.287 mio. kr. De seneste fem år er der gennemført arbejder med tilskud fra trækningensretten for ca. 10 mia. kr.

Energibesparelse

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

Energibesparende foranstaltninger udgør formentlig 40 % af den samlede anskaffelsessum. Det svarer rundt regnet til 500 mio. kr. i 2017.

Sådan virker trækningensretten

Andel af pligtmæssige bidrag

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

414-trækningensretskonti

En andel på 60 % af de pligtmæssige bidrag, svarende til ca. 517 mio. kr. i 2017, er overført til 414 konti. De er her reserveret som en trækningensret for de enkelte boligorganisationer.

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

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

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

Ved udgangen af 2017 er der meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, på i alt 1.724 mio. kr.

Det står der på kontoen

Ved udgangen af 2017 står der 1.836 mio. kr. på de 414 trækingskonti, som der ikke er disponeret over.

Der er forskel på, hvordan boligorganisationer bruger trækingsmulighederne. Et antal organisationer har anvendt muligheden for at disponere indtil fem år frem over de pligtmæssige bidrag, mens andre sparer op, inden de iværksætter forbedrings- og opretningsarbejder.

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

Forrentning

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

Renten tilskrives hvert kvartal de enkelte boligorganisationers trækingsretskonti. I 2017 har diskontoen været 0 procentpoint. Hvis fondens driftsresultat tillader det, tages der en gang årligt stilling til muligheden for eventuel supplerende rentetilskrivning.

Tilskudsprocent og ansøgning

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

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2017 meddelt tilsagn til 12 projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afvigelserne fra fondens regulativ er vedtaget mod

afkortning i både tilskud og egetbidrag fra boligorganisationen. Af administrative hensyn henstiller fonden til, at boligorganisationer først indsender ansøgninger, når projekterne er konkret udformet.

Forhøjelse af oprindeligt tilskud

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

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

Digitalisering af ansøgningsprocessen

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

Udvikling i trækningensretts anvendelse i årene 2012-2017

Tabel 5. Bevægelserne på trækningensretsmidlerne i perioden 2012-2017, mio. kr.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Tilsvare (bogført saldo), primo	2.527	2.699	2.938	3.096	3.271	3.456
Trækningensret overført	506	511	513	516	522	517
Tilskrevne renter	32	26	0	30	0	33
SUM	3.065	3.236	3.451	3.642	3.793	4.006
Udbetalt tilskud	÷366	÷298	÷355	÷371	÷337	÷446
Tilsvare (bogført saldo), ultimo	2.699	2.938	3.096	3.271	3.456	3.560
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷912	÷1.065	÷1.320	÷1.504	÷1.821	÷1.724
Ikke disponeret saldo	1.787	1.873	1.776	1.767	1.635	1.836

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

Tabel 6. Udviklingen i trækningens anvendelse i årene 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	i alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt i mio. kr.	1.507	1.556	1.680	1.711	2.213	1.287	9.954
Tilskud i mio. kr.	346	415	493	486	580	429	2.749
Tilskud i % af anskaffelsessum	23	27	29	28	26	33	28



Lejerbo,
Bornholm Afdeling 643-0
(Stenarbejderhusene)

Foto: Lars Just

ADMINISTRATION

Boligportal/huslejeregister

→ [DanmarkBolig.dk](#)

→ [Samarbejdet med private boligportaler](#)

→ [Søgemuligheder på DanmarkBolig.dk](#)

Efter reglerne i Almenboligloven har Landsbyggefonden etableret en boligportal, jf. regulativ herom.

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

Anvendelse af data i Boligportal/huslejeregister:

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

DanmarkBolig.dk

DanmarkBolig.dk er en søgeportal med oplysninger om alle landets ca. 570.000 almene boliger. Her kan brugeren af portalen danne sig et overblik over almene boliger i hele landet, og søgningerne kan nemt og enkelt tilpasses efter behov og ønsker.

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

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

Portalens oversigt rummer alle almene boliger i Danmark, hvoraf nogle aktuelt er ledige og kan søges gennem boligorganisationen. Portalen har som sådan ingen varer på hylderne – det har den enkelte boligorganisation – men søgeportalen kan skabe interessen for at gå videre. Enten for at få en bolig, der aktuelt er ledig, eller for at skrive sig op til drømmeboligen.



Søgemuligheder på DanmarkBolig.dk

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

Ved hjælp af enkle parametre kan boligsøgende nemt orientere sig i de ønskede bomuligheder.

DAN MARK BOLIG

Søg i Danmarks største almene boligportal

Postnr eller by **Søg på kort**

Postnummer, by eller vejnavn

Boligtype (alle)

Husleje Under 1.500 kr. 10.000+ kr.

Antal rum 1 7+

Fler søgekriterier

1.027 boliger Ledige

571.156 boliger Venteliste

2 enkeltværelser ARHU OMEGI

Status: Venteliste

Borgmester Jakob Jensens Gade >
8000 Aarhus C

14 m2 1 værelse 401 kr. - 479 kr.

1 enkeltværelse ARHU OMEGI

Status: Venteliste

Borgmester Jakob Jensens Gade >
8000 Aarhus C

28 m2 2 værelser 1021 kr.

Samarbejdet med private boligportaler

Flere private portaler viser i dag data om ledige almene boliger, ligesom der i bestræbelserne på at servicere de boligsøgende, er indgået aftaler med private udbydere omkring visning af indberettede almene boliger på deres portaler. De eksisterende aftaler med professionelle private boligportaler søges forlænget, men skal sandsynligvis justeres i lyset af den nye generation af DanmarkBolig.dk.

Fortsat informationsindsats vedrørende søgeportalen DanmarkBolig.dk

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

Initiativet med produktion videreføres i 2018. I 2017 har der i forbindelse med studiestart særligt været fokus på opskrivning på venteliste til ungdomsboliger og seneste initiativ i Facebook-regi har været gættelegen "Danmarkbolig-dysten" med temaet huslejeniveauer i almene boliger med forskellig beliggenhed.

Boligportalen/huslejeregistret stiller krav til indberetningerne fra boligorganisationerne

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

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

Status for IT-integrationen af indberetning

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

Landsbyggefonden har i midten af 2017 sat en ny version af platformen i drift, hvilket har betydet mange nye og forbedrede funktioner til glæde både for

boligorganisationerne og for brugerne. Den mest væsentlige tilføjelse af ny funktionalitet – enhedsadministration - sikrer boligorganisationerne mulighed for en hurtig og fleksibel retteproces, hvis der sker ændringer i BBR-oplysninger, som kræver tilsvarende ændring i data fra boligorganisationen. Som følge af kompleksiteten i håndteringen af enhederne i huslejerregistret er der produceret en tegnefilm til visualisering af korrekt benyttelse af den nye funktionalitet.

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

I 2017 er der arbejdet med kortlægning af tilgængelighed og muligheder for at udvide og forbedre visning af handicapoplysninger på boligportalen. Et vigtigt fokusområde i denne forbindelse er "Demensvenlige Boliger" således, at det efter udvikling og indberetning vil være muligt for brugere af søgeportalen, at målrette søgningen mod denne type boliger.

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

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



DanmarkBolig rummer tilbud til alle.

Foto: Lars Just

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

Særlig driftsstøtte

- [Om særlig driftsstøtte](#)
- [Reglerne for kapitaltilførsel](#)
- [Sådan er sagsbehandlingen](#)
- [Følg sagsbehandlingen](#)
- [Rammer for den boligsociale indsats 2015-2018](#)
- [Huslejestøtte](#)

Om særlig driftsstøtte

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

- Det kan dreje sig om lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er konstateret så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre en afdelings videreførelse.
- Udsatte boligområder kan søge tilskud til boligsocial indsats, hvis området har alvorlige udfordringer af boligsocial og økonomisk karakter. Tilskuddet kan have form af huslejestøtte eller boligsocial indsats.

- [LÆS MERE OM OMPRIORITERING I BILAGET](#)
- [LÆS MERE OM HJEMFALDSKLAUSULER I BILAGET](#)
- [LÆS MERE OM SOCIAL OG FOREBYGGENDE INDSATS I BILAGET](#)

Reglerne for kapitaltilførsel

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

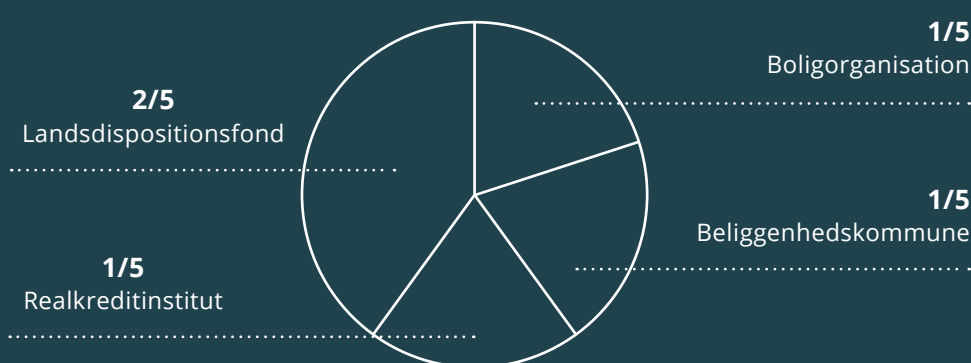
Fonden har gennem årene søgt at fastholde flere parter på den nødvendige driftsstøtte igennem 5-delingsordningen. Se figur 1.

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

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

Driftsstøtten har ikke økonomiske muligheder for generelt at nedsætte huslejens niveauet i ansøgende afdelinger. Der søges en balance mellem omkostningslejen -

FIGUR 1. FORDELINGSMODEL VED KAPITALTILFØRSEL



efter evt. renovering - og den gældende årgangssleje for tilsvarende alment byggeri.

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

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

Sådan er sagsbehandlingen

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

Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2017 587 afdelinger med 92.965 lejligheder - inkl. sager med tilbageholdte beløb.

Sagsbehandling ved nedrivning og omdannelse

I regi af kapitaltilførselsordningen har fonden 600 mio. kr. til rådighed til finansiering af nedrivning i udsatte boligområder. Midlerne kan bruges til arealsalg, indfrielse af lån og neutralisering af låneydelser og renoveringsstøtte ved nedrivning.

Tabel 7. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2012-2017 i mio. kr.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	i alt
Indbetalte bidrag	337	341	342	344	348	345	2.057
Rentetilskrivning	2	0	0	0	0	0	2
Andel af overskud m.m.	20	0	0	0	0	0	20
Udamortiserede lån m.m.	1.348	1.509	1.795	2.043	2.414	2.641	11.750
Samlet tilgang	1.707	1.850	2.137	2.387	2.762	2.986	13.829
Kapitaltilførelse mv., netto	619	847	721	1.201	1.097	975	5.460
Beboerrådgivere, tilskud	0	0	0	0	0	0	0
Ydelsesstøtte renovering	314	347	420	419	492	515	2.507
Ydelsesstøtte nybyggeri mv.	550	514	816	968	940	910	4.698
Huslejesikring/ -bidrag mv., netto	688	605	598	618	660	631	3.800
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	-569	-514	÷4	-968	-468	-135	-2.658
Samlet afgang	1.602	1.799	2.551	2.238	2.721	2.896	13.807



Periodens primobeholdning (1.1.2012)	-37 mio. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.	13.809 mio. kr.
Andel af overskud 2012-2017	20 mio. kr.
	13.792 mio. kr.
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/ -bidrag mv.	16.465 mio. kr.
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	-2.658 mio. kr.
Saldo ultimo (31.12.2017)	-15 mio. kr.

Anm. Efter bestemmelse i almenboligloven forventes det med de aktuelle forudsætninger, at der optages statslån til finansiering af afholdte driftsstøtteudgifter frem til 2021. Statslånet tilbagebetales af beregnede nettoindtægter inden udgangen af 2029.

Fonden bidrager til opstilling af de fornødne alternativer, inden boligorganisationen træffer sit valg, og sagen forelægges for beliggenhedskommunen samt ressortministeriet til godkendelse.

Hvis der er et lokalt ønske om nedrivning af alment byggeri, skal der opstilles forskellige alternativer til belysning af, hvad nedrivningen betyder samfundsøkonomisk og eventuelt bypolitisk. Ændringer i et antal lejesøgendes økonomiske forhold mv. skaber fornyet efterspørgsel efter mindre og billige boliger. Staten godkender bl. a. derfor kun nedrivning i særlige tilfælde.

Ventetid

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

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

Følg sagsbehandlingen

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

IT-plattformen bruges til at styre den skriftlige kommunikation imellem ansøger, Landsbyggefonden og øvrige parter, og gør det enkelt for brugerne at følge sagsforløb og fremdrift. Plattformen gør det også muligt at få overblik over status og nøgletal i sager i den enkelte organisation eller kommune. Samtidig gør platformen det muligt at genbruge data fra fondens øvrige indberetningssystemer, hvilket letter processen for ansøgerne og højner kvaliteten af de anvendte data.

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

Rammer for den boligsociale indsats 2015–2018

Landsbyggefonden udsendte den 30. marts 2015 regulativ og vejledning om de nye rammer for de boligsociale indsatser støttet i perioden 2015 – 2018. Lovændringen, der ligger til grund for regulativet (lov nr. 222 af 3. marts 2015 i Almenboliglovens § 91a), betyder, at Landsbyggefonden i årene 2015 – 2018 inden for en årlig ramme på 465 mio. kr. kan give tilsagn til boligsociale indsatser i udsatte almene boligområder, hvoraf op til halvdelen kan anvendes til huslejestøtte.

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

Fokusområder

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

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

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

Organisatorisk er der fokus på entydig ledelse i helhedsplanerne for at sikre, at de involverede parter forpligter sig gensidigt og arbejder mod de samme mål. Konkret



Boligkontoret Aarhus
Afd. Kongsvang

Foto: Helene Høyer
Mikkelsen

betyder det, at der i forbindelse med en bevilling skal oprettes en projektorganisation med en bestyrelse, der har ansvar for gennemførelse af helhedsplanen. Dette for, at en entydig og kompetent ledelse kan sikre koordinering af den lokale indsats og prioritere på tværs af alle niveauer og organisationer, herunder boligorganisationer, boligafdelinger og kommune. Bestyrelsen skal ligeledes sikre fremdrift og effektivitet i helhedsplanerne inden for de prioriterede indsatsområder. Ved indførelsen af bestyrelser øger Landsbyggefonden de ansvarlige parter mulighed for at foretage justeringer af indsatsen i takt med at arbejdet udvikler sig lokalt, hvilket både skal sikre øget effektivitet og fleksibilitet i indsatsen.

Helhedsplanen

Helhedsplanen består fremover af bl.a.:

- En strategisk samarbejdsaftale mellem kommune og boligorganisation, som fastlægger en række overordnede mål for arbejdet i det pågældende boligområde – og som tager hensyn til, at der kan pågå andre initiativer, som har betydning for boligområdet (renovering, nedrivning, områdefornyelse, kommunale byplanforhold mv.). Den strategiske samarbejdsaftale skal sikre retning i indsatsen på tværs af de enkelte aktiviteter.
- En delaftale for hvert indsatsområde, som indgår i arbejdet. Delaftalerne skal fastlægge de nærmere arbejdsopgaver og mål for det daglige arbejde og omfatter alle de involverede kernesamarbejdspartnere. Delaftalerne er dynamiske og kan ændres løbende, i takt med at området og samarbejdet udvikler sig, så længe de valgte justeringer fortsat spiller op imod de overordnede målsætninger i den strategiske samarbejdsaftale.
- Et budget indeholdende min. 25 % i lokal medfinansiering, som år for år angiver, hvorledes man har tænkt sig at anvende de midler, der er til rådighed for arbejdet.
- En beredskabsplan for krisekommunikation, som kan bruges i akut opståede situationer med uro og stor pressebevågenhed.

Ansøgningsprocedure

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

- 1) en kortfattet beskrivelse på maksimalt 5 sider
- 2) et udfyldt ansøgningsskema for hver af de deltagende afdelinger
- 3) et budgetoverslag
- 4) statistiske nøgletal for boligområdet (BL-tabeller)
- 5) en kommunal anbefaling.

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

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



materiale med særligt henblik på de påtænkte indsatser, set i relation til afdelings/områdets problemstillinger og muligheder, herunder ikke mindst de organisatoriske forhold, der ligger til grund for gennemførelsen af den påtænkte indsats.

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

Indberetning og dokumentation

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

Som noget nyt gennemfører Landsbyggefonden 1-års eftersyn af samtlige boligsociale bevillinger med det formål at sikre, at planerne gennemføres effektivt og målrettet.

Status for de boligsociale indsatser

Landsbyggefonden modtog de første ansøgninger om støtte til boligsociale indsatser i sommeren 2015. Fra sommeren 2015 til udgangen af 2017 har fonden modtaget i alt 62 ansøgninger, hvoraf 12 var prækvalificeret ved udgangen af 2017, og 48 sager har fået tilsagn svarende til et samlet beløb på i alt 641 mio. kr. En sag har fået afslag, og ved en sag var der ved årets udgang endnu ikke truffet beslutning om, hvorvidt den skulle prækvalificeres.

Tabel 8. Støtte til en boligsocial indsats fra fondens 2015-18-midler

Ansøgninger i alt	62
Tilsagn	48
Prækvalifikation	12
Vurdering af prækvalifikation pågår	1
Afslag*	1
Afslag til enkelte afdelinger**	21
Samlede tilsagnsbeløb	641 mio. kr.

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

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

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



Bedre rammer for livet i den almene sektor.

Fotocollage: Lars Just

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

Område	Ansøgninger			Prækvalificeret			Tilsagn		
	Samlet Antal	Under Afslag	Under behandling	Samlet beløb Antal	/ mio kr.	Andel i %	Samlet beløb Antal	/ mio kr.	Andel i %
Region Hovedstaden	26	0	0	4	46,9	33,3	22	278,4	43,5
Region Sjælland	7	0	0	2	17,5	12,4	5	74,6	11,6
Region Syddanmark	12	0	0	3	32,1	22,8	9	150,8	23,5
Region Midtjylland	14	1	1	3	44,4	31,5	9	110,8	17,3
Region Nordjylland	3	0	0	0	-	0	3	26,4	4,1
I alt	62	1	1	12	140,9	100,0	48	641,0	100,0

Huslejestøtte

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

Ansøgningsprocedure

Ansøgningsproceduren med løbende ansøgninger og en prækvalifikationsfase er fastholdt.

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

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

En helhedsplan med udgangspunkt i huslejestøtte har typisk andre elementer end en boligsocial indsats. 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 gennem kommunalbestyrelsen i afdelings-/boligområdets beliggenhedskommune.

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

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

Bevillingsstatus huslejestøtte

Hvad angår huslejestøtten, så har fonden i alt modtaget ansøgninger fra 751 boligafdelinger. Ved årets udgang er i alt 68 afdelinger blevet prækvalificeret til huslejestøtte, mens 638 har fået afslag.



Tønder Andelsboligforening.
Afd. 1

Foto: Lars Just

Table 10. Rental support 2015-2018 distributed by region

		Hoved- staden	Sjælland	Syd- danmark	Midt- jylland	Nord- jylland	i alt
Ansøgninger	Antal	237	108	186	177	43	751
	Afslag	213	88	144	159	34	638
	Under sagsbehandling	0	4	9	6	0	19
Prækvalificeret	Antal	22	9	28	4	5	68
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	72,4	9,5	63,8	6,0	9,0	160,7
	Andel LBF (mio. kr.)	54,3	7,1	47,8	4,5	6,8	120,5
Tilsagn	Antal	2	7	5	8	4	26
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	3,6	14,8	20,4	43,6	8,9	91,3
	Andel LBF (mio kr.)	2,7	11,1	15,3	32,7	6,7	68,5
	Kapitaliseret værdi - andel LBF (mio. kr.)	15,9	90,2	102,1	221,4	49,4	479,0

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

Landsdækkende evalueringer af de boligsociale midler

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

I februar 2017 udbød Landsbyggefonden evalueringen af de boligsociale 2015-18-midler som et begrænset EU-udbud med forhandling. Efter en sonderings- og forhandlingsproces indgik Landsbyggefonden i november 2017 kontrakt med et konsortium bestående af VIVE – Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd og SBI – Statens Byggeforskningsinstitut. Evalueringen løber fra ultimo 2017 til ultimo 2022.

Parallelt hermed gennemføres den landsdækkende evaluering af 2011-2014-midlerne, som har været i gang siden august 2014 og forløber til august 2020.

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

Renoveringsstøtteordningen

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

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:

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

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

Støtten betyder lavere huslejer end ved alternativer uden støtte.

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 trækningsretsmidler i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt. Endelig kan der gives "lokalt støttede lån" med løbende ydelsesstøtte fra boligorganisationen.

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

Helhedsplaner

Renoveringsstøtteordningen forudsætter, at der arbejdes med helhedsplaner til at afhjælpe vanskelige situationer. Helhedsplanerne skal favne alle de problemstillinger, der måtte berøre en afdelings fortsatte drift. Helhedsplanlægning skal sikre, at

alle væsentlige problemstillinger bliver belyst og om muligt løst, og er et væsentligt værktøj for boligorganisationerne og for renoveringsstøtteordningen.

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

Ud over behandling af afdelingens 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 områder med bystrategiske indsatser eller befolkningsafvandring – må gennemføre strukturelle ændringer.

Udfordringer for det almene byggeri

Boligmarkedet i visse regionale områder er fortsat præget af befolkningens vandring fra landdistrikter til byerne, selvom en vis vending i udviklingen synes på vej bl.a. på grund af de stigende boligpriser i storbyområderne. Den økonomiske konsekvens for en afdeling og for boligorganisationen kan hurtigt føre til en økonomisk uholdbar situation.



Billund Boligforening
Afd. Møllevej

Foto: Landsbyggefonden

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

Ustøttede arbejder

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

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

Anvendelse af renoveringsstøtteordningen

Kun støtte til ekstraordinære arbejder.

Opretningsarbejder

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

Fremtidssikring

Hovedformålet med fremtidssikring er at bevare afdelingerne som attraktive boligområder med tidssvarende boliger. Særlig boligsegmentet 1945-1959 har behov for fremtidssikring på grund af begrænset efterspørgsel efter segmentets boliger med små rum. Omvendt kan der imidlertid også lokalt være behov for at bevare et antal billige og mindre boliger, der kan betales af en beskeden husstandsindkomst. En blandet boligsammensætning med mulighed for både mindre og større boliger samt tilgængelige boliger og attraktive friarealer kan bidrage til at fastholde afdelingens beboere og tiltrække nye beboere.

Tilgængelighed

I 2017 støttede Landsbyggefonden 38 sager med etablering af i alt ca. 1.322 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.



Bomiva
Afd. Højlundsvej – før
renovering

Foto: Landsbyggefonden



Bomiva
Afd. Højlundsvej – efter
renovering

Foto: Landsbyggefonden

Landsbyggefonden har ved etageboligbyggeri mulighed for at støtte både etablering af elevator og ombygning af de boliger, som elevatoren betjener, til tilgængelige boliger. Ved tæt/lave bebyggelser er der primært mulighed for at støtte ombygning af etplans boliger på terræn til tilgængelige boliger.

Omfanget af mulige ombygninger til tilgængelige boliger i den enkelte afdeling vurderes blandt andet i forhold til udbuddet af tilgængelige boliger i området og

bygningernes udformning mv. Ombygningsudgifterne er generelt set betydelige og på den baggrund fordeles begrænset tilsagn til gavn for boliger i hele landet.

Ældreboliger

Støtte til renovering mv. kan også omfatte almene ældreboliger ejet af en institution eller en kommune. Støtte til en ny ombygning kan eventuelt gennemføres, hvis disse boliger er ombygget før indretningsvejledningen – og nu anses for at være utidssvarende indrettet.

Strukturelle ændringer

Der er i 2017 givet tilsagn efter renoveringsstøtteordningen til nedrivning af 82 boliger. Endvidere er der givet tilsagn til nedrivning af 21 boliger, som dækkes alene af



Kalundborg almennyttige
Boligselskab
Afd. Klosterparken

Foto: Landsbyggefonden

de særlige O-lån. I hvert enkelt tilfælde kræves ministeriets særskilte godkendelse til nedrivning af almene boliger. Tallene i 2014, 2015 og 2016 var henholdsvis 214, 569 og 449 boliger. Der forventes tilsagn til flere nedrivninger i de kommende år på grund af bystrategiske indsatser.

252 andre reduktioner af boliger sker i forbindelse med fremtidssikring af boligafdelinger på grund af en boligsammensætning, der ikke længere er svarende til de boligsøgendes behov. Renoveringsstøtteordningen dækker i givet fald udgifter til sammenlægning / ombygning samt genhusning og lejetab i projektperioden. Ved opdeling af boliger er der ydet støtte til etablering af 35 nye mindre boliger.

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

Danske og internationale erfaringer med omdannelsen af udsatte boligområder er blevet samlet i et forskningsprojekt, der er gennemført på Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet. Projektet er udmøntet i bogen "Fra ghetto til blandet by". I bogen summeres de seneste årtiers erfaringer, og der opstilles 12 grundlæggende parametre / indsatser, som må indgå i analyser og strategiske overvejelser omkring de særligt udsatte boligområder. Forskningsprojektet konkluderer blandt andet, at der altid skal tages udgangspunkt i den konkrete kontekst, at byggetekniske og arkitektoniske problemstillinger skal sammentænkes med de boligsociale tiltag, at blandede boligtyper og ejerformer kan øge diversiteten samt "at der er tale om et langt sejt træk".

Infrastrukturændringer

Landsbyggefonden kan i perioden 2015-2020 indenfor en årlig ramme på 160 mio. kr. give tilsagn om støtte til almene boligafdelinger i form af tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i udsatte boligområder. I 2017 har Landsbyggefonden ansøgt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om godkendelse af tilsagn på i alt ca. 203,3 mio. kr. til infrastrukturændringer. Heraf vedrører 90,6 mio. kr. en overført uudnyttet ramme fra 2016.

Støtten ydes i form af tilskud, og for at kunne opnå støtte skal der foreligge en godkendt helhedsplan med blandt andet en analyse af, hvordan sammenhængen mellem afdelingen og den omgivende by sikres, og afdelingen skal opfylde betingelserne for at være et særligt udsat boligområde, jf. § 61 a i Almenboligloven.

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

Bygningsstabilitet

Bygningernes stabilitet før og efter renoveringen har normalt fornøden bevågenhed, medens de midlertidige konstruktioners stabilitet ikke altid varetages tilstrækkeligt.



AL2bolig
Afd. Langkærparken

Foto: AL2bolig

Blandt andet ved nedtagning af formure og etagedæk fordres særlig opmærksomhed på bygningernes midlertidige stabilitet under renoveringens udførelse, og en vurdering af eventuel fortsat brug af bygningen under arbejdets udførelse.

MgO-plader

Siden 2010 er der anvendt magnesiumholdige vindspærreplader (MgO-plader) i mange danske nybyggerier og renoveringer. Vindspærreplader skal være ventilerede, og det har desværre vist sig, at denne type plader suger fugt fra udeluften, når den relative luftfugtighed i vinterhalvåret er høj. Pladerne kan være så opfugtede, at de afgiver vand, der ledes videre ind i boligen, ligesom det træværk, der er i kontakt med de opfugtede plader, er i risiko for nedbrydning på sigt af råd og svamp. Endelig er magnesiumoxid et salt, hvilket betyder, at søm, skruer, beslag, profiler mv. af ikke-rustfrit metal, nedbrydes af korrosion. Byg-Erfa har publiceret en advarsel mod anvendelse af MgO-plader, hvorfor Byggeskadefonden ikke dækker skader i sager med aflevering af byggeriet efter d. 6. marts 2015.

Omfanget af anvendelse af MgO-plader, som vil skulle oprettes under renoveringsstøtteordningens område (uden for nybyggeriet samt Byggeskadefondens dækningsområde), er i det væsentligste registreret, og der er skønnet en byggeskade

opretningsudgift hertil på ca. 370 mio. kr. Opretningsudgifterne betales, hvis nødvendigt, over skema C/byggeregnskabet i eksisterende LBF-renoveringsstøttesager. Ved langvarige forløb afsættes de skønnede opretningsudgifter i skema C i renoveringsstøttesagen og skema C færdigbehandles. Eventuel driftsøkonomisk støtte (typisk huslejestøtte/driftslån mv.) reguleres af Landsbyggefonden således, at huslejeforudsætningerne søges opretholdt.

Totaløkonomi

Ministeriet har i 2017 igangsat en evaluering af fondens totaløkonomimodel til brug for bygningsdele ved nybyggerier og renovering. COWI er valgt til at udføre evalueringen og rapporten forventes at være færdig i starten af 2018.

Det forventes, at den obligatoriske indberetning af totaløkonomi-beregninger ophører og den almene sektors totaløkonomi-model fortsætter som hjælpeværktøj ved vurdering af renovering af konkrete bygningsdele.

Evaluering

Statens Byggeforskningsinstitut, SBI, har gennemført en evaluering af den fysiske indsats, støttet af renoveringsstøtteordningen, i 11 almene boligafdelinger. Afdelingerne er spredt geografisk over hele landet, omfatter både store og små afdelinger samt både etage- og tæt-lave bebyggelser. Renoveringerne er gennemført og/eller afsluttet i perioden 2014-2016.

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

Vejledninger

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

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

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

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

→ [LÆS MERE OM ALMENNET I BILAGET](#)

Tilsagnsgivningen

De samlede anlægsinvesteringer, fordelt på 60 Skema A-tilsagn, udgjorde i 2017 ca. 2.601.596 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Der reguleres ikke for senere skema B og C ændringer. Tilsagn i 2017 til de 60 sager vedrører ca. 8.756 boliger.

I alle sager er der fastsat egetbidrag fra boligorganisationen. For renoveringssager i boligafdelinger støttet efter 2000-omprioriteringsloven opfyldes kravet om egetbidrag ved omprioriteringsreglerne (1/3 af låneydelserne). For sager omfattet af huslejestøtte for 2006/10-midlerne er egetbidraget på 25 % som udgangspunkt. Huslejeforhøjelserne er i 2017 baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetalning 1. fulde år på 3,4 % af hovedstol. Eventuelt delvist kompenseret ved driftsstøtte. Der er for hver sag udarbejdet særskilt variabel beboerbetalning – jf. de udsendte regler og takster herfor.

Sagsgangen

Ved udgangen af året var der i alt 590 sager under behandling. En række af disse sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejestøtte mv. I 2017 var der en tilgang på 70 nye sager om renoveringsstøtte – jf. Almenboliglovens § 91.

Der har været afholdt besigtigelse i 547 sager ud af den samlede sagsmængde. Ventetiden for en besigtigelse af en afdeling var ved årets slutning ca. 12 måneder. Denne periode kan dog oftest anvendes til præcisering af det byggetekniske dokumentationsgrundlag. Der prioriteres til stadighed i de indkomne sager, og besigtigelse af f. eks. nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder eller sager med alvorlige fugtproblemer søges således fremmet mest muligt.

Dispensation

Der er i 2017 meddelt dispensation i 3 sager vedrørende 10 % -reglen. Dispensation kan gives, hvis afdelingen tidligere har opnået driftsstøtte mv. – og hvis de samlede udgifter med støtte ligger under 10 % af bygningsværdien.

Informationsmøder om digitale ansøgninger, BOSSINF renovering, renoveringsstøtte mv.

Landsbyggefonden udbød i efteråret 2017 i alt 4 informationsmøder for projektledere/forretningsførere m.fl. i boligorganisationer, bygherrerådgivere, ansatte i kommuner samt andre involverede. Møderne blev afholdt i Aalborg, Vejle og København

og havde ca. 180 deltagere. Der har i 2013-16 været afholdt 17 møder med deltagelse af i alt ca. 800 personer.

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

I 2018 forventes afholdt nye informationsmøder primært for nyansatte i målgruppen.

Variabel beboerbetaling

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

Ekstraordinære fysiske opretningsarbejder kan opnå støtte på 3,4 % af anskaffelsessummen. En tilhørende andel af moderniserings-/opretningsarbejder kan medfinansieres som "fordelte arbejder" til pt. 5,8 %. Hvis der f.eks. skønnes at være 50 % ekstraordinær opretning, vil der være 50 % modernisering/genopretning – kaldet "fordelte arbejder" – hvilket medfører en samlet ydelse på 4,6 %.

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



Ballerup almennyttige
Boligselskab
Afd. Grantofte

Foto: Johnny Gudmand

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

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

Refinansiering

Ved refinansiering af rentetilpasningslåne og eventuel konvertering af fastforrentede lån baseres beslutningen på anbefalinger fra ministeriet/en tværministeriel arbejdsgruppe. Rentetilpasningslåne refinansieres i 2017 til 1 årig rentetilpasning. Fra et tidspunkt i 2018 anvendes ny realkreditbelåning med fuld statsgaranti (gælder også frikøbslån), jf. finanslov 2018 og lovforslag undervejs i Folketinget.

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



Vridsløselille
Andelsboligforening
Afd. Galgebakken

Foto: Helene Høyer
Mikkelsen

Energirenovering

Renoveringsstøtteordningen er relevant i denne sammenhæng, hvis der skal ske en byggeteknisk begrundet renovering af klimaskærmen i en bebyggelse. Det kan være på grund af konstruktionsmæssige fejl og skader eller fugt- og indeklimaproblemer. Når der gennemføres renoveringsprojekter med henblik på energibesparelser, skal der udvises påpasselighed med hensyn til at sikre et godt indeklima samt at sikre de eksisterende konstruktioner mod specielt fugtophobning og eventuelt afledt stabilitetsvigt. Ændring af klimaskærmens tæthed og mulighed for fugtgennemstrømning vil kunne føre til en ophobning af fugt i konstruktionerne, med heraf følgende risiko for skader.

Landsbyggefonden kan støtte energibesparende foranstaltninger med lang leve- og tilbagebetalingstid, som forbedrer ejendommens energistandard udover gældende krav i bygningsreglementet, og som kan fungere som demonstrationsprojekter for det øvrige byggeri. Støtte til disse foranstaltninger kan ydes inden for en investeringsramme på 350 mio. kr. i perioden 2015-2020. 3. ansøgningsrunde pågår.

→ [LÆS MERE OM RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN OG ENERGI-
BESPARELSER I BILAGET](#)

Indeklima

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

Et SBI-projekt, der bl.a. har opnået støtte fra Landsbyggefonden, har til formål at afklare, hvornår der er behov for en dampspærremembran i lofter isoleret mod ventilerede tagkonstruktioner. Et andet SBI-projekt i skimmel.dk-forskningsprogrammet udvikler ventilationssystemer til behovsstyring af temperatur og luftmængde på rumniveau.

Arkitektonisk kvalitet

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

Muret byggeri

I bygningsmassen findes også mange murede bebyggelser med væsentlige arkitektoniske kvaliteter, og eventuelle kulturhistoriske værdier, der gør bebyggelserne

bevaringsværdige. Større renoveringer af bygningernes klimaskærm skal foretages med omtanke, så denne bevaringsværdi ikke forringes. Nye materialer og ændringer bør være af høj teknisk og arkitektonisk kvalitet, tilpasset den oprindelige udformning under hensyntagen til proportioner, farver, lys, tyngde og materialevalg.

Nyere Industrialiseret byggeri

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

Kortlægning af almene boliger

Rammer for udvikling

Slots- og Kulturstyrelsen og Landsbyggefonden har i 2017 afsluttet en kortlægning af den almene boligsektors arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. De væsentligste byggerier kan om nødvendigt sikres gennem statslig bygningsfredning og derudover er der indkredset en række byggerier med væsentlige værdier, der kan sikres ved eksempelvis at udarbejde bevaringsstrategier for bebyggelserne.



Lyngby almennyttige
Boligselskab
Afd. Bondebyen

Foto: Landsbyggefonden

Det ovennævnte større og grundige kortlægnings arbejde er sammen med fornem billeddokumentation af hele bygninger og af bygningsdetaljer sammenfattet og afsluttet i bogen Rammer for udvikling, som blev lanceret på de almene bolig dage i Aarhus i november 2017. Boligorganisationerne kan rekvirere eksemplarer af bogen ved henvendelse til Landsbyggefonden.

Drift og brug af boligerne

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.

Bellahøj-bebyggelsen i København blev i 2013 indstillet til fredning. Indstillingen øgede Slots- og Kulturstyrelsens fokus på almene boligbebyggelser af høj bevaringsværdi. Den aktuelle fredningssag er stadig foreløbigt udsat, og forarbejderne med renoveringen af Bellahøj-bebyggelserne har derfor kunnet fortsættes.

Miljøfremmede stoffer

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

Bygherrens registreringer inden skema A skal således omfatte alle de bygningsdele, der vil blive berørt af den kommende renovering. Her er det meget væsentlig at også skjulte konstruktioner åbnes og undersøges for indhold af miljøfremmede stoffer.

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

→ **LÆS MERE OM SBI, RADON, MILJØFREMMEDE STOFFER OG SKIMMEL.DK I BILAGET**

Tabel 11. Tilsagn 2017, skema A

	Tilsagn t. kr.
Opretning	1.169.788
Miljøforbedring	149.049
Ombygning lejligheder/sammenlægning	705.043
Tilgængelighed	577.716
I alt	2.601.596

Tabel 12. Renoveringsstøttesager - Ansøgningsmassen

Byggeri ibrugtaget	Tæt-lav Byggeri		Etagebyggeri		i alt	
	Boliger	Støttede arb. mio. kr.	Boliger	Støttede arb. mio. kr.	Boliger	Støttede arb. mio. kr.
Før 1945	717	183.024	7.683	1.925.875	8.400	2.108.899
1945-1959	4.816	1.385.729	21.673	7.459.252	26.489	8.844.981
1960-1974	3.354	583.896	46.656	10.028.443	50.010	10.612.339
1975-	11.056	2.388.658	13.993	3.006.998	25.049	5.395.656
Energi						350.000
I alt	19.943	4.541.307	90.005	22.420.568	109.948	27.311.875



ALMEN ANALYSE

Statistik over udlejning

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

Ledige boliger

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

Overblik over antallet af ledige boliger

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

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

Webbaseret ledighedsstatistik

Landsbyggefonden lancerede i 2015 en webbaseret ledighedsstatistik, som erstattede de tidligere månedligt udsendte opgørelser over ledige boliger. I 2017 har fonden videreudviklet ledighedsstatistikken.

Den webbaserede ledighedsstatistik indeholder en lang række muligheder for at se og danne ledighedsstatistik, og giver en hurtig og nem adgang til en lang række data om ledige boliger i den almene boligsektor.

Anvendelse af oplysningerne

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

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

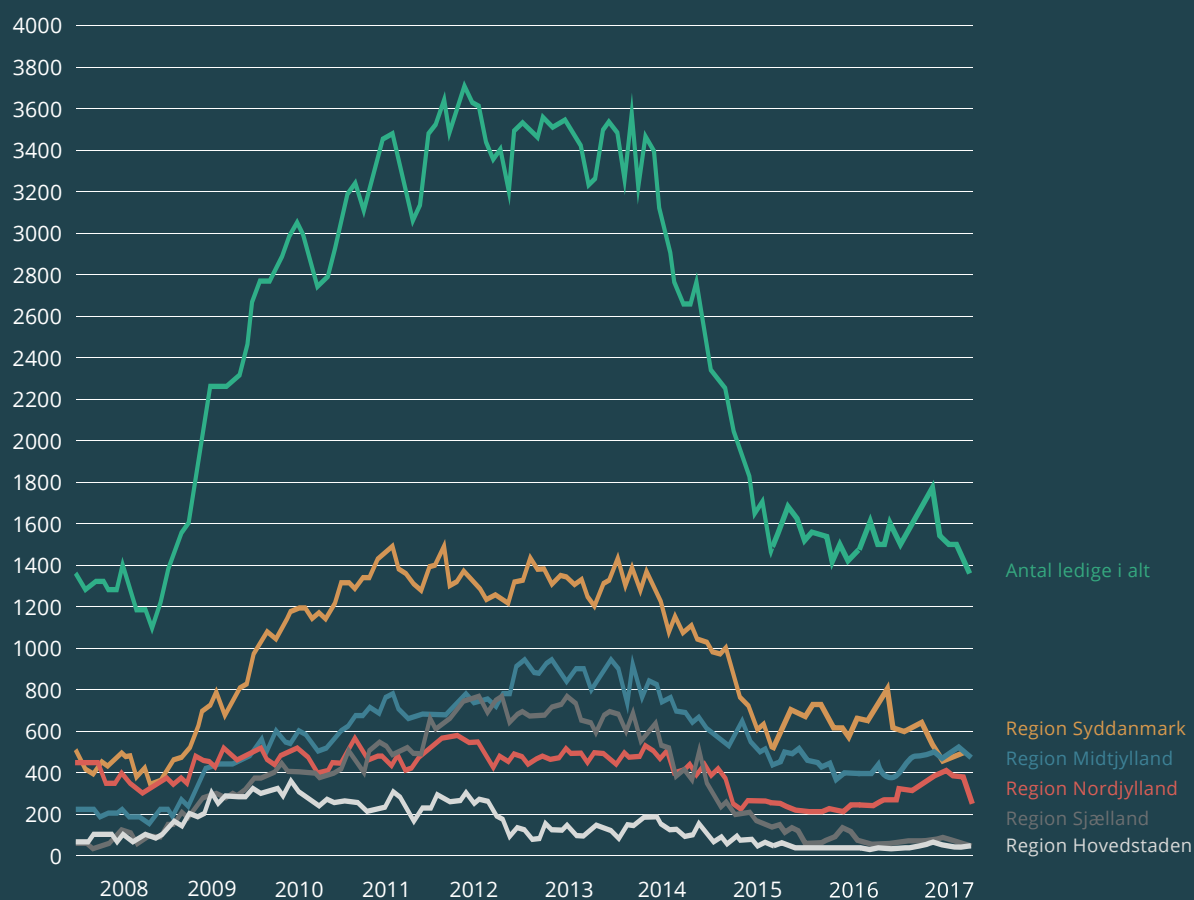
Antallet af ledige boliger

Antallet af ledige boliger pr. 1. december 2017 blev opgjort til 1.377, hvilket svarer til 2,4 promille af det samlede antal almene boliger. Af de 1.377 ledige boliger lå 890 i 34 regionalt vanskeligt stillede kommuner.

Stabilt ledighedsniveau i forhold til 1. december 2016

Der var 1.377 ledige boliger den 1. december 2017, hvilket svarer til et fald på 65 i forhold til 1. december 2016, hvor der var 1.442 ledige boliger.

GRAF 1: SAMLET ANTAL LEDIGE BOLIGER I ALMENT BYGGERI I PERIODEN 2008-2017, FORDELT GEOGRAFISK



De største andele af ledige boliger findes i Region Nordjylland, Region Midtjylland og Region Syddanmark, hvor henholdsvis 258 boliger, 509 boliger og 494 boliger var ledige 1. december 2017. Det svarer til en andel på henholdsvis 4,8 promille, 4,3 promille og 4,2 promille af det samlede antal almene boliger i regionen.

Tablet 13. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2017

	Boliger i alt	Ledige boliger	Ledighed i promille
2000-	52.655	102	1,9
1990-99	61.635	138	2,2
Før 1990	458.973	1.137	2,5
Regioner			
Hovedstaden	209.585	69	0,3
Sjælland	74.127	47	0,6
Syddanmark	118.184	494	4,2
Midtjylland	117.114	509	4,3
Nordjylland	54.253	258	4,8
Boligtype			
Familie	496.441	1.156	2,3
Ældre	41.718	37	0,9
Ungdom	35.104	184	5,2
Byggeriets type			
Etage	374.447	1.061	2,8
Tæt/lavt	195.293	316	1,6
Blandet	3.523	0	0,0
Alle	573.263	1.377	2,4

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 årligt indberetter til Landsbyggefonden.

Herudover har centret i 2017 fortsat sit fokus på at udarbejde statistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg og drift på baggrund af de indberettede regnskabstal, data fra huslejerregisteret samt data fra blandt andre Danmarks Statistik.

Almen Analyse har i 2017 udviklet et nyt webbaseret værktøj – "Effektivitetstal" - til brug for intern benchmarking af de almene boligorganisationers effektivitet på afgrænsede driftsudgifter. Almen Analyse har desuden videreudviklet øvrige af de webbaserede løsninger, herunder regnskabsdatabase og ledige boliger



Statistikker bringer dig helt tæt på beboerne i den almene sektor.

Foto: Lars Just



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

Almen Analyse foretager endvidere en lang række kontrol- og beregningsopgaver til brug for fondens øvrige virksomhed. I 2017 har beregningsopgaverne bl.a. omfattet effektivitetssimuleringer af udvalgte driftsudgifter i den almene boligsektor, opgørelse af det fremtidige renoveringsbehov i den almene boligsektor, simulering af fondens udgifter ved omlægning til statsgaranterede lån og simulering af fondens fremtidige indtægter fra udamortiserede lån. Kontrolopgaverne har bl.a. omfattet kontrol af Landsbyggefondens udgifter til ydelsesstøtte til renoveringslån og fondens refusion af ydelsesstøtte til nybyggeri.

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 afdelingsmidler. Regnskabs gennemgangen foregår som udgangspunkt ved hjælp af en række nøgletal og fokusområder.

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

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

Vejledning og undervisning

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

198 INSTITUTIONER GODKENDT TIL OMDANNELSE

Ved udgangen af 2017 har Landsbyggefondens afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 202 selvejende institutioner. 198 af dem er blevet godkendt af kommunen.

Formidlingen bidrager desuden til udbredelse af kendskabet til fondens IT-værktøjer til arbejdet med benchmarking og effektivitetsmålinger.

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

Omdannelse til almene boligorganisationer

Almen Analyse giver en driftsøkonomisk vurdering af selvejende institutioner, når de omdannes til almene boligorganisationer. Vurderingen indgår i kommunernes behandling af sagen. Der har i 2017 været 2 omdannelsessager. Sagerne er endnu ikke godkendt af kommunerne.



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

Foto: Lars Just

Statistikker, analyser og temaundersøgelser

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

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

Fonden har i 2017 udgivet en række analyser og statistikker, der omhandler husleje og udgifter, beboersammensætning, vandafgifter, vedligeholdelsesudgifter, udgifter til særlige aktiviteter, nybyggeri, beboerklager, ledige boliger, fraflytninger, og anvisninger i den almene boligsektor.



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

Nye IT-værktøjer til effektivitetsmålinger, benchmarking mv.

I 2017 har Landsbyggefonden udviklet et nyt webbaseret værktøj – "Effektivitetstal" - til brug for intern benchmarking af de almene boligorganisationers effektivitet på afgrænsede driftsudgifter. Udviklingen af værktøjet ligger i forlængelse af aftalen fra juni 2016 mellem Regeringen, KL, og BL – Danmarks Almene Boliger, om et nationalt effektiviseringsmåltal for den almene boligsektor. Værktøjet giver boligorganisationerne en mulighed for løbende internt at følge op på effektiviseringsmålet i takt med, at nye regnskaber indberettes til Landsbyggefonden, og har til hensigt at være en hjælp til boligorganisationernes arbejde med effektiviseringer, sammenligninger, benchmark, forvaltningsrevision og egenkontrol. Der er en nær kobling mellem effektivitetstal og videre søgninger i fondens regnskabsdatabase og tvillingeværktøj.

Landsbyggefonden har derudover i 2017 videreudviklet enkelte af fondens øvrige IT-værktøjer til brug for arbejdet med forvaltningsrevision, egenkontrol, benchmarking og effektivitet, samt budgetlægning og styringsdialogen i den almene boligsektor. Værktøjerne er offentligt tilgængelige og står derfor til rådighed for boligorganisationer, revisorer, kommuner, ministerier, administrationer, bestyrelser, beboere og andre med interesse i og brug for data fra den almene boligsektor.

Fonden har blandt andet videreudviklet den webbaserede regnskabsdatabase, herunder med et opdateret layout og arkivfunktion.

Desuden er den webbaserede ledighedsstatistik videreudviklet i 2017. Ledighedsstatistikken indeholder en række muligheder for at se og danne ledighedsstatistik, og giver en hurtig og nem adgang til en lang række data og tidsserier om ledige boliger i den almene boligsektor.

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

Styringsdialog og dokumentationspakker

Almenstyringsdialog.dk

Almen Analyse har i 2017 efter Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens beslutning implementeret en lang række ændringer i styringsrapporten for boligorganisationer og administrationsorganisationer samt i oplysningskemaet for afdelinger.



Hele vejen rundt om ledige boliger på et øjeblik.

Foto: Lars Just

Nye data om effektivitet, husleje mv. er indarbejdet. Desuden er der sket en revision af indhold og omfang af spørgsmål, samt automatisk overførsel af en række data, herunder data om anvisninger og beboerklagenævnssager, som erstatning for hidtidige manuelle indtastninger. Ændringer der bl.a. har fokus 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.

Naboskabet.dk

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

Måling af den sociale kapital via naboskabet.dk i et boligområde kan indgå i ansøgninger til Landsbyggefonden om støtte til en boligsocial indsats. Naboskabet.dk kan også anvendes til effektmålinger på en konkret indsats. I 2017 blev der kun igangsat 3 nye undersøgelser via naboskabet.dk, hvilket er væsentligt færre end tidligere år. Overordnet set har antallet af nye undersøgelser været faldende i de senere år, og i 2017 har fonden ikke bevilget tilskud til konsulentbistand til gennemførelse af konkrete undersøgelser.



ADMINISTRATION

Administration

→ Placering af fondens midler

→ Stamdata

→ Digital tinglysning

→ Salg af almene boliger

Placeringen af fondens midler

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

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

Afkastet i 2017 udgør totalt set ca. 65 mio. kr. Der er foretaget nettokursopskrivning på porteføljerne ultimo 2017.

I perioden 1988 – 2017 har afkastet på obligationsbeholdningen samlet ligget over pengemarkedsrenten.

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

Stamdata

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

Boligportal/huslejeregister bygger også på stamdataregistreringerne.

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

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

Landsbyggefonden har omlagt og udbygget stamdataregistreringerne, blandt andet fordi der er kommet flere databaseudbygninger. I september 2016 er en ny, forbedret version af selvbetjeningsløsningen Stamdata (boligregistrering) lanceret. Brugere har i løsningen mulighed for, at søge, gruppere og filtrere data, samt udvælge, hvilke data de ønsker vist i forbindelse med søgningen. Resultatet af søgningen kan herefter eksporteres til excel. Løsningen er udbygget, så brugeren nu også kan tage udgangspunkt i geografisk udsøgning via en kortvisning.

Digital tinglysning

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

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

Salg af almene boliger

Folketinget vedtog i 2011 en ny salgsordning for almene familieboliger.

Ordnningen bygger på erfaringerne fra hidtidige salgsordninger omhandlende forsøgsordningen og salgsordningen i problemramte afdelinger.

Udgangspunktet i ordningen er, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal være enige om at beslutte salg. I afdelinger, hvor det er et stærkt beboerønske, kan boligorganisationen og kommunalbestyrelsen dog uafhængigt af hinanden beslutte at ansøge ministeriet om salg, hvis visse betingelser er opfyldt.

I den nye salgsordning lægges op til, at boligorganisationen selv må bære en eventuel økonomisk risiko i de tilfælde, hvor boligorganisationen er med til at beslutte salget. I de tilfælde hvor boligorganisationen ikke er med til at beslutte salget, kan et eventuelt tab afholdes af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden. I disse tilfælde skal kommunalbestyrelsen dog i sin ansøgning til ministeriet sandsynliggøre, at der ikke vil opstå tab ved salget.



Effektiv administration giver værdi tilbage til sektoren.

Foto: Lars Just

Der skal ikke længere aflægges særskilt regnskab for hver salgsrunde. Posterne indgår i stedet som en del af afdelingens årsregnskab.

Hvis summen af udgifter overstiger indtægterne kan underskuddet dækkes af et lån fra Landsbyggefonden. Ved senere salg med nettoprovenu i samme afdeling, skal lånet tilbagebetales med renter. Et eventuelt tab opgøres først, når alle boliger, der er udlagt til salg, er solgt.

Senest 3 måneder efter, at der foreligger tinglyst anmærkningsfrit skøde, indbetaler boligorganisationen et eventuelt nettoprovenu til Landsbyggefonden. 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 foretager indbetaling af nettoprovenu, oprettes en konto i Landsbyggefonden. 10 % af indbetalingerne reserveres på denne konto. Under visse forudsætninger kan der ansøges om anvendelse af midlerne 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.

Landsbyggefonden har i medfør af lov om almene boliger mv. § 96 j fastsat nærmere regler i regulativ om salg af almene familieboliger.

→ **LÆS MERE OM
TIDLIGERE ORD-
NINGER OG SALG
I PROBLEMRAMTE
AFDELINGER I
BILAGET**

Bilagssamling

Nybyggeri	74
Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden (udamortiserede lån)	88
Boligportal/huslejeregistret	90
Særlig driftsstøtte	92
Renoveringsstøtteordningen	100
Almen Analyse	103
Administration	107
Organisation	109
Ordforklaringer	114



BILAG

Nybyggeri

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

Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer

Familieboligbyggeri

Der er givet flere tilsagn til familieboliger i 2017 end i 2016. En andel af disse er boliger med tilskud efter bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge.

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

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



Lejerbo, Kolding
Afd. Lundvej, Varde

Foto: Lejerbo



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

Antal boliger med tilsagn før 2017 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Hovedstadsområdet er opgjort som alle kommunenumre fra 100 til 299.

Tabel 14. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Familieboliger	778	997	788	1.631	⁴⁾ 3.121	⁵⁾ 7.770
Forsøgsbyggeri	0	¹⁾ 183	²⁾ 177	³⁾ 10	0	0
I alt	778	1.180	965	1.641	3.121	7.770

1) $\$144$ på 183 familieboliger

2) $\$144$ på 177 familieboliger

3) $\$144$ på 10 familieboliger

4) Inkl. 224 familieboliger med tilskud

5) Inkl. 3.034 familieboliger med tilskud

Tabel 15. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal familieboliger	¹⁾ 778	1.180	965	1.641	3.121	7.770
Antal lånesager „rene“	29	39	41	60	69	79
Antal lånesager integrerede	0	2	3	0	²⁾ 17	²⁾ 101
I alt	29	41	44	60	86	180
Gennemsnitligt antal familieboliger pr. sag	27	29	22	27	36	43

1) Inkl. 1 tilsagn på 110 familieboliger

2) Inkl. lånesager med familieboliger og familieboliger med tilskud

Tabel 16. Geografisk/type fordeling (i procent)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal familieboliger	778	1.180	965	1.641	3.121	7.770
Hovedstadsområdet	65	47	29	29	38	26
Øvrige land	35	53	71	71	62	74
Etagebyggeri	76	72	45	70	74	73
Tæt-lavt byggeri	24	28	55	30	26	27

Tabel 17. Anskaffelsessum/lån

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal familieboliger	778	1.180	965	1.641	3.121	7.770
Anskaffelsessum i t. kr.	1.563.208	2.381.875	1.939.080	3.271.623	6.233.062	13.280.286
Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	164.444	238.188	193.908	327.162	623.306	1.328.029
%	¹⁾ 14/10	10	10	10	10	10
Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	2.009	2.019	2.009	1.994	1.997	1.709
Index	100	100	100	99	99	85

1) 7 tilsagn til 110 familieboliger (14%) og 22 tilsagn til 668 familieboliger (10%)

Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer

Ungdomsboligbyggeri

Der er givet flere tilsagn til ungdomsboliger i 2017 end i 2016.

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

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2017 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 18. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal ungdomsboliger	¹⁾ 529	²⁾ 1.420	³⁾ 1.225	⁴⁾ 877	⁵⁾ 1.546	⁶⁾ 1.870
Antal lånesager "rene"	8	14	13	7	15	14
Antal lånesager integrerede	0	2	3	1	9	21
I alt	8	16	16	8	24	35
Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. sag	66	89	77	110	64	53

1) Inkl. 3 tilsagn på 342 ungdomsboliger i Aalborg Kommune

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

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

4) Inkl. 2 tilsagn på 297 ungdomsboliger i Odense Kommune

5) Inkl. 4 tilsagn på 389 ungdomsboliger i Aarhus Kommune og 9 tilsagn på 555 ungdomsboliger i Københavns Kommune

6) Inkl. 3 tilsagn på 269 ungdomsboliger i Aalborg Kommune, 5 tilsagn på 228 ungdomsboliger i Aarhus Kommune og 10 tilsagn på 525 ungdomsboliger i Københavns Kommune

Tabel 19. Geografisk fordeling (i procent)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal ungdomsboliger	529	1.420	1.225	877	1.546	1.870
Hovedstadsområdet	0	0	29	17	48	43
Øvrige land	100	100	71	83	52	57
Etagebyggeri	100	100	95	96	100	98
Tæt-lavt byggeri	0	0	5	4	0	2



Himmerland Boligforening
Afd. Eternitten
ungdomsboliger

Foto: Jørgen True/Studie-e



Tabel 20. Anskaffelsessum/lån

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal ungdomsboliger	529	1.420	1.225	877	1.546	1.870
Anskaffelsessum i t. kr.	553.736	1.592.076	1.369.889	942.730	1.659.732	2.095.008
Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	55.374	159.208	136.989	94.273	165.973	209.501
%	¹⁾ 14/10	10	10	10	10	10
Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	1.047	1.121	1.118	1.075	1.074	1.120
Index	100	107	107	103	103	107

1) Alle tilsagn er givet efter 30. juni 2012 (10%)

Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer

Ældreboligbyggeri

I 2017 er der givet færre tilsagn til ældreboliger end i 2016.

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2017 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 21. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal ældreboliger	¹⁾ 240	308	292	531	751	126
Antal lånesager "rene"	11	11	8	10	10	6
Antal lånesager integrerede	0	0	0	1	1	0
I alt	11	11	8	11	11	6
Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. sag	22	28	37	48	68	21

1) Inkl. 2 tilsagn på henholdsvis 1 ældrebolig og 84 ældreboliger

**Tabel 22. Geografisk/type fordeling (i procent)**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal ældreboliger	240	308	292	531	751	126
Hovedstadsområdet	35	35	52	64	80	76
Øvrige land	65	65	48	36	20	24
Etagebyggeri	72	62	83	89	94	89
Tæt-lavt byggeri	28	38	17	11	6	11

Tabel 23. Anskaffelsessum/lån

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal ældreboliger	240	308	292	531	751	126
Anskaffelsessum i t. kr.	379.837	545.186	544.247	1.008.391	1.449.514	245.683
Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	40.717	54.519	54.425	100.839	144.951	24.568
%	¹⁾ 14/10	10	10	10	10	10
Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	1.583	1.770	1.864	1.899	1.930	1.950
Index	100	112	118	120	122	123

1) 4 tilsagn til 41 ældreboliger (14%) og 7 tilsagn til 199 ældreboliger (10%)

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 2016.

Tabel 24. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og regioner i 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Selvejende institution	75	95	0	0	58	103
Kommune	324	385	206	562	435	859
Region	0	0	0	0	0	0
I alt	399	480	206	562	493	962



fsb
Afd. Bryggerhuset

Foto: Carsten Andersen



Tabel 25. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2012-2017

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2012	75	2	38
	2013	95	1	95
	2014	0	0	-
	2015	0	0	-
	2016	58	2	29
	2017	103	4	26
	Kommune	2012	¹⁾ 324	11
2013		²⁾ 385	17	23
2014		³⁾ 206	8	26
2015		562	17	33
2016		⁴⁾ 435	11	40
2017		859	19	45
Region		2012	0	0
	2013	0	0	-
	2014	0	0	-
	2015	0	0	-
	2016	0	0	-
	2017	0	0	-

1) 1 byggesag reduceret med 17 ældreboliger

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

3) 3 byggesager på henholdsvis 16, 12 og 33 ældreboliger annulleret

4) 1 byggesag på 43 ældreboliger annulleret

Tabel 26. Geografisk fordeling i 2012-2017 (i procent)

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Hovedstads- området	Øvrige land
Selvejende Institution	2012	75	96	4
	2013	95	100	0
	2014	0	0	0
	2015	0	0	0
	2016	58	48	52
	2017	103	77	23
	Kommune	2012	324	22
2013		385	8	92
2014		206	48	52
2015		562	40	60
2016		435	46	54
2017		859	29	71
Region		2012	0	0
	2013	0	0	0
	2014	0	0	0
	2015	0	0	0
	2016	0	0	0
	2017	0	0	0



Tabel 27. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2012-2017

2012	2013	2014	2015	2016	2017
¹⁾ 42	²⁾ 62	0	0	³⁾ 153	0

1) 1 tilsagn på 42 ungdomsboliger (tilbygning)

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

3) 1 tilsagn på 153 ungdomsboliger (nybyggeri)

Tabel 28. Anskaffelsessum/lån ¹⁾

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.
2013	62	35.577	3.558	10	574

1) Andel administreret i Landsbyggefonden

Tabel 29.

Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
Region Nordjylland							
Familieboliger	65	36	102	170	251	709	1.333
Ungdomsboliger	342	755	294	283	132	294	2.100
Ældreboliger	0	0	0	70	100	0	170
I alt	407	791	396	523	483	1.003	3.603
Region Midtjylland							
Familieboliger	134	399	456	354	824	2.325	4.492
Ungdomsboliger	105	459	195	0	459	371	1.589
Ældreboliger	91	0	4	114	0	24	233
I alt	330	858	655	468	1.283	2.720	6.314
Region Syddanmark							
Familieboliger	75	154	77	543	576	1.712	3.137
Ungdomsboliger	82	206	302	297	204	329	1.420
Ældreboliger	33	96	21	0	16	6	172
I alt	190	456	400	840	796	2.047	4.729



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
Region Hovedstaden							
Familieboliger	419	554	248	483	880	1.590	4.174
Ungdomsboliger	0	0	361	153	707	845	2.066
Ældreboliger	84	109	152	323	600	96	1.364
I alt	503	663	761	959	2.187	2.531	7.604
Region Sjælland							
Familieboliger	85	37	82	91	590	1.434	2.319
Ungdomsboliger	0	0	73	144	44	31	292
Ældreboliger	32	103	115	24	35	0	309
I alt	117	140	270	259	669	1.465	2.920
I alt							
Familieboliger	778	1.180	965	1.641	3.121	7.770	15.455
Ungdomsboliger	529	1.420	1.225	877	1.546	1.870	7.467
Ældreboliger	240	308	292	531	751	126	2.248
I alt	1.547	2.908	2.482	3.049	5.418	9.766	25.170

BILAG

Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden (udamortiserede lån)

Mere om indbetalingsprognose

Indekslånene:

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

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

Fritagelser:

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

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



Tabel 30. Faktiske nye indbetalinger 2000-2017 og prognose for de nye indbetalinger 2018-2030 (mio. kr.)

2000	28	2012	1.345	2024	3.142
2001	37	2013	1.509	2025	3.248
2002	43	2014	1.790	2026	3.323
2003	58	2015	2.043	2027	3.360
2004	92	2016	2.414	2028	3.378
2005	133	2017	2.641	2029	3.397
2006	177	2018	2.755	2030	3.417
2007	229	2019	2.862		
2008	343	2020	2.956		
2009	524	2021	3.051		
2010	874	2022	3.095		
2011	1.190	2023	3.123		

Anm.: Forudsætninger 2018-30: 1,8 % inflation, 5 % rente.

BILAG

Boligportal/huslejeregistret

→ **Baggrund for DanmarkBolig.dk**

→ **Udbetaling Danmarks anvendelse af data**

→ **Det elektroniske huslejeregister**

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 KL. Portalen blev åbnet for boligorganisationernes obligatoriske indberetning i slutningen af 2007.

Boligportalens database huslejeregistret

DanmarkBolig.dk udstiller data, der indberettes til boligportal/det elektroniske huslejeregister. Den tidligere domænebestyrelse for boliger, bygninger og forsyning foreslog som led i den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi etablering af et elektronisk huslejeregister. Dette register er etableret efter opfordring fra ministeriet i regi af den eksisterende boligportal jf. almenboliglovens § 64. De nærmere regler for indberetning er fastsat i fondens regulativ af 5. februar 2008, senest ændret den 28. september 2012.

Udbetaling Danmarks anvendelse af data

I 2010 indgik kommunerne og regeringen en aftale om etablering af en ny myndighed "Udbetaling Danmark", der skulle overtage ansvaret for visse offentlige tilskudsområder, herunder fastsættelse og udbetaling af individuel boligstøtte. Efter en parallel indkøringsperiode, hvor boligorganisationerne både har indberettet efter de oprindelige systemer og samtidigt indberettet til huslejeregistret, anvendes Landsbyggefondens boligportal/huslejeregister nu af Udbetaling Danmark til fastsættelse af individuel boligstøtte.

Udover opslag i boligportalen/huslejeregistret, foretager Udbetaling Danmark opslag i en række andre registre inden boligstøtten fastsættes. Boligernes arealforhold hentes f.eks. fra det offentlige Bygnings- og Boligregister BBR, som administreres af kommunerne på grundlag af bygningsejernes indberetning. Udbetaling

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

Udbetaling Danmark anvender bl.a. data fra boligportalen/huslejeregistret ved nyansøgning 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.



Fotocollage: Lars Just

BILAG

Særlig driftsstøtte

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

Omprioriteringslovene fra 1994 og 2000

1994-omprioriteringslov

Folketinget vedtog i april 1994 en omprioriteringslov, som gav samspilsramte boligafdelinger adgang til at få nedsat kapitaludgifter ved hjælp af låneomlægning, løbetidsforlængelse samt tilskud i form af huslejesikring. Den særlige støtte kunne opnås ved ansøgning til beliggenhedskommunen og Landsbyggefonden på baggrund af en helhedsplan for ændring af bebyggelsens situation. Tilsagn/ tilladelse til omprioritering mv. blev meddelt af ministeriet efter indstilling fra Landsbyggefonden. En mindre del af huslejesikringen tilbageholdes i forbindelse med ikke afklarede renoveringsprojekter. Midler fra tilbagebetaling af ikke anvendt støtte er løbende bevilget til merforbrug i andre sager.

2000-omprioriteringslov

En ny omprioriteringslov blev vedtaget i maj 2000. Loven indebærer i hovedtræk, at der kan gives støtte til afdelinger, hvor der på baggrund af en samlet vurdering af afdelingens forhold er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

Støtten blev givet i form af omprioritering - inden for samlet årlig ydelsesreduktion på 80 mio. kr. - af indestående lån med rentesikringstilskud til nye 30 årige rentetilpasningslån med løbende ydelsesstøtte. Supplerende støtte gives i form af løbende huslejebidrag. Huslejebidragene aftrappes efter særlig ordning. Ved forøgelse af låneydelser mv. ved projektafslutning anvendes midler på reguleringskonto og supplerende driftslån.

I 2002 blev de endelige helhedsplaner for "hovedlistesagerne" i henhold til 2000-omprioriteringsloven godkendt, og tilsagn/ tilladelse til omprioritering

meddelt. Projekterne under de enkelte helhedsplaner behandles særskilt. 4 konverteringer gennemført i strid med ministeriets procedurenøt af løses delvist af driftslån-udbetalinger fra fonden.

Frikøb af hjemfaldsklausuler

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

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

Driftsstøtte frikøb

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

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

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

Aftale i København

I lighed om frikøb af hjemfaldsklausuler i Københavns Kommune ved aftale den 22. marts 2000, er der i 2017 supplerende frikøb af tilbagekøbsdeklaration i 2

boligafdelinger i 1 boligorganisationen for ca. 63,3 mio. kr. Københavns Kommune aflyser herefter tilbagekøbsdeklarationen i de berørte afdelinger.

Vidensproduktion og kompetenceudvikling i de boligsociale indsatser

Landsdækkende evalueringer

Som beskrevet på side 45 i årsberetningen, skal Landsbyggefonden sikre, at der for hver bevillingsperiode gennemføres landsdækkende evalueringer af de boligsociale indsatser, herunder huslejestøtten.

Evaluering af 2015-18-midlerne

I februar 2017 udbød Landsbyggefonden evalueringen af de boligsociale 2015-18-midler. Forud for udbuddet gennemførte Landsbyggefonden en sonderingsproces, som bidrog til at afsøge markedet og skærpe de undersøgelsesspørgsmål, evalueringen ønskede belyst. Der var i alt 5 parter inviteret til sonderingsmøderne. Herudover var der dialog med en lang række aktører på området, herunder Boligsocialnet og Center for Boligsocial Udvikling.



fsb
Afd. Klokkergården

Foto: Helene Høyer
Mikkelsen

Udbuddet blev offentliggjort som et begrænset udbud med forhandling. 3 tilbudsgivere blev, på baggrund af en indledende prækvalifikationsfase, udvalgt til at give indledende tilbud på opgaven. På baggrund af disse indledende tilbud gennemførte Landsbyggefonden forhandlingsmøder med hver enkelt tilbudsgiver med henblik på at kvalificere tilbuddene og sikre, at de var konditionsmæssige. I august 2017 modtog fonden 3 endelige tilbud og indgik i november 2017 kontrakt med et konsortium bestående af VIVE – Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd og SBI – Statens Byggeforskningsinstitut.

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

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

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

Første rapport vedrørende organisering og entydig ledelse forventes offentliggjort i september 2018.

Evaluering af 2011-14-midlerne

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

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

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

Der er et stort fokus på formidling og anvendelse af resultaterne i evalueringen. Afrapporteringen kommer til at bestå af en række rapporter, forskningsoversigter, kortfattede hæfter, kurser for de boligsociale medarbejdere, oplæg i regi af Boligsocialnet, årlige statusnotater til fonden samt en afsluttende konference.

I forbindelse med evalueringsarbejdet har konsortiet udarbejdet en række forskningsoversigter med international forskning, der viser effekter af indsatser i udsatte boligområder inden for de ovenstående temaer.

Forskningsoversigterne kan hentes på: <http://www.sfi.dk/publikationer/>

Boligsocialnet

For at sikre faglig understøttelse af de boligsociale medarbejdere og ledere, der repræsenterer boligorganisationerne og kommunerne i samarbejdet om de boligsociale indsatser, yder Landsbyggefonden støtte til Boligsocialnet. Boligsocialnet er et samarbejde mellem KL - Kommunernes Landsforening og BL - Danmarks Almene Boliger. Samarbejdet driver boligsocialnet.dk, afholder netværksmøder målrettet de forskellige medarbejdergrupper, der er ansat i eller leder de boligsociale



DAB
Afd. Fuglebakken

Foto: DAB

indsatser, samt lancerer særlige uddannelses tilbud til disse. Herudover står Boligsocialnet for planlægning og afholdelse af den boligsociale årskonference og andre konferencer målrettet praktikere og beslutningstagere på feltet.

I løbet af 2017 har Boligsocialnet tilpasset sine tilbud til de nye krav om entydig ledelse i de boligsociale indsatser og har i forlængelse heraf oprettet et nyt 'Strategisk Forum' med de nye bestyrelser som målgruppe.

Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) er en selvejende institution under Styrelsen for Trafik, Byggeri og Bolig. Centret er finansieret ligeligt af hhv. Landsbyggefonden og statslige satspuljemidler. I efteråret 2016 fik centret forlænget sin bevilling for perioden 2017-20. Centrets overordnede formål er at undersøge effekter og resultater af indsatser i udsatte boligområder, at indsamle erfaringer fra nationale og internationale boligsociale indsatser og at yde kvalificeret rådgivning og processtøtte til centrale aktører inden for det boligsociale område.

Landsbyggefonden er repræsenteret i CFBU's bestyrelse ved fondens driftsstøttechef, med afdelingslederen fra Almen Analyse som suppleant.

Kommunal deltagelse og boligorganisationsbidrag

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

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

Sagsbehandling ved nedrivning og omdannelse

Udlejningsvanskeligheder har især regionalt fremmet overvejelser om delvise nedrivninger i situationer, hvor renovering er nødvendig. Hvis der ikke er behov for de konkrete almene boligbebyggelser, søges de afhændet med beliggenhedskommunens og ministeriets godkendelse.

I driftsstøttesager i udsatte boligområder arbejdes der med omdannelse af boligarealer til erhvervslejemål for at åbne bebyggelserne op over for resten af byområdet.

Når der er behov for dispositionsfondsmidler

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

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

IT-plattform, tidligere sager og reguleringskonti

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

Sager påbegyndt før 2012

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

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

Reguleringskonti

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

Driftssikring

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



Lejerbo Frederiksborg
Afd. Møllebakken

Foto: Landsbyggefonden

Den ændrede lovgivning på det boligsociale område

Ved lov nr. 222 af 3. marts 2015 blev almenboliglovens § 91a ændret, således at Landsbyggefonden i årene 2015 – 2018 inden for en årlig ramme på 465 mio. kr. kan give tilsagn til en boligsocial indsats i udsatte almene boligområder, hvoraf op til halvdelen kan anvendes til huslejenedsættelser.

BILAG

Renoveringsstøtteordningen

- **Byggeskadefondsdækning**
- **Renoveringsstøtteordningen og energibesparelser**
- **AlmenNet**
- **Miljøfremmede stoffer og Skimmel.dk**

Byggeskadefondsdækning

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

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

Renoveringsstøtteordningen og energibesparelser

Klimaændringer og samfundets CO₂-målsætninger, stiller øgede krav til minimering af energiforbruget til blandt andet boligopvarmning. Besparelspotentialet er størst i den eksisterende boligmasse. Investeringer i besparelestiltag, der ikke i sig selv er rentable, kan ofte opnå rentabilitet ved udførelse i sammenhæng med større ombygninger eller opretningsarbejder.

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

Landsbyggefonden er i 2016 påbegyndt udmøntning af en særramme på 350 mio. kr., dedikeret demonstrationsprojekter til udvidet energirenovering. Demonstrationsprojekter, der opnår tilsagn, får støtte til energibesparende tiltag, der normalt ikke støttes. Fonden lægger afgørende vægt på at projekterne er skalerbare



Søllerød almene
Boligselskab
Afd. Nærumvænge

Foto: Helene Høyer
Mikkelsen

og opfylder branchens særlige behov for robuste løsninger. Det er hensigten at demonstrationsprojekterne, der publiceres bl.a. via AlmenNet, vil skabe inspiration og være eksempler til efterfølgelse for almensektoren generelt.

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

2. ansøgningsrunde afvikles i januar 2018. Landsbyggefonden har været i dialog med flere ansøgere med henblik på at kvalificere ansøgningerne og at etablere partnerskaber med relevante forskningskompetencer. Igangværende demonstrationsprojekter fra 1. og 2. ansøgningsrunde fordeler sig indenfor optimering af opvarmningssystemer, ventilationssystemer, solcelle-batterianlæg og arkitektonisk bevaringsmetode ved efterisolering. Boligafdelingerne gennemfører demonstrationsprojekterne som del af en helhedsplan ifm. renoveringssagen.

AlmenNet

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

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

Miljøfremmede stoffer og Skimmel.dk

PAH og chlorparaffiner

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

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

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

Skimmel.dk

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

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

I 2017 er der givet støtte til udviklingsprojekter med test af forskellige ventilationsprincipper, sammenfatning af viden og afholdelse af konference vedrørende ventilation og indeklima.



BILAG

Almen Analyse

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

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.

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

Regnskabsgennemgang

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

De kritiske nøgletal vurderes løbende, og udvælges bl.a. ud fra en vurdering om risiko og væsentlighed. Fokusområderne er dynamiske og vurderes løbende blandt andet ift. aktuelle problemstillinger, der afdækkes i forbindelse med regnskabsgennemgange, nye lovmæssige tiltag som effektiviseringer, problemstillinger fra støttesager mv. Fokusområderne for 2017 afspejler denne målrettede indsats, og var følgende:

Fokusområder for forebyggelse af tab for fondens garantiordning:

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

Fokusområder for styrkelse af kontodisciplin og effektivisering:

- Manglende overensstemmelse mellem det opkrævede administrationsbidrag i boligorganisationen og udgifterne til administrationsbidrag i afdelingerne.
- Korrekt kontering af individuel råderet kontra kollektiv råderet.
- Negativ forrentning af dispositionsfonden.
- Korrekt kontering af tilskud fra boligorganisationernes dispositionsfond og arbejdskapital.
- Uoverensstemmelse mellem de indberettede regnskabers stamdata og konteringen af lejeindtægter.

Øvrige:

- Salg/likvidation af afdelinger i forhold til godkendelse og indberetning af afsluttende regnskab.

Almen Analyse har i 2017 på baggrund af kritiske nøgletal, særlige fokusområder m.v. foretaget regnskabs gennemgang af 491 boligorganisationer med tilhørende afdelinger. Regnskabs gennemgangene resulterede i, at Almen Analyse skrev til 327 boligorganisationer om regnskabsmæssige forhold konstateret under regnskabs gennemgangen.

Et centralt element heri er at skabe viden, opmærksomhed og fokus på regnskabsforhold for at sikre konsistens og ensartet regnskabsmateriale og regnskabsdata herunder konteringsforhold mv., for at sikre bedst mulige forudsætninger for bl.a. benchmarking, sammenligninger og effektivitetsdata. Derudover kan Almen Analyse iværksætte forskellige informations- og vejledningstiltag, hvis der gennem regnskabs gennemgangene konstateres generelle regnskabsmæssige problemer.

Garantiordningen og fællesforvaltning

Der har i 2017 ikke været foretaget udlæg fra fondens garantiordning. Seneste udlæg var i 2011-2013 til Randersegnens Boligforening under konkurs, hvor bobehandlingen nærmer sig afslutning.

Boligorganisationerne har mulighed for at anbringe midler fra flere godkendte almene boligorganisationer i fællesforvaltning. Der er i 2017 ikke anmeldt nye fælles anbringelser.



Tallene får et visuel boost.

Foto: Lars Just

Vejledning og undervisning

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

Medarbejdere fra Almen Analyse har undervist og holdt oplæg for ansatte og bestyrelser i boligorganisationer, revisorer, kommuner m.fl. i en række forskellige sammenhænge, herunder har der været en særlig informationsindsats om fondens IT-værktøjer.

Statistikker, analyser og temaundersøgelser

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

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

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

Fondens faste statistikker omfatter en årlig huslejestatistik baseret på data fra huslejeregisteret. Statistikken viser huslejen i de forskellige dele af den almene boligsektor. Derudover udgives en årlig udgiftsstatistik baseret på indberettede regnskabsdata. Statistikken viser sammensætningen og udviklingen i de almene boligafdelingers udgifter. Fonden udgiver desuden en årlig beboerstatistik samt månedlige opgørelser over ledige boliger. Beboerstatistikken indeholder blandt andet oplysninger om husstande i den almene boligsektor, og belyser beboersammensætning, arbejdsmarkedstilknytning, indkomstforhold samt til- og fraflytning fra sektoren sammenlignet med landet som helhed.

Fonden har i 2017 udgivet følgende faste statistikker:

- Huslejestatistik 2017
- Udgiftsstatistik 2017, udgives primo 2018
- Beboerstatistik 2017
- Månedlig opgørelse af ledige boliger via platformen Ledige Boliger

Temastatistikker omhandler både udviklingstendenser og aktuelle forhold indenfor blandt andet økonomi, beboere og fysiske forhold i den almene boligsektor.

Fonden har udgivet 9 temastatistikker i 2017:

- Anvisninger i den almene boligsektor 2016
- Ledige boliger i den almene boligsektor januar 2016-januar 2017
- De almene boligafdelingers vedligeholdelsesudgifter 2011-2015
- Vedligeholdelsesudgifternes fordeling i den almene boligsektor 2013-2015
- Fraflytninger i den almene boligsektor 2012-2016
- Nybyggeri i den almene boligsektor 2011-2016
- De almene boligafdelingers udgifter til særlige aktiviteter 2016
- Vandafgifter i den almene boligsektor 2016
- Beboerklager i den almene boligsektor 2015 og 2016

Herudover er data i 2017 anvendt til udvikling af det nye IT-værktøj effektivitetstal, og til beboerindeks, boligsocialt monitoreringssystem og platform for boligsociale data, som anvendes i fondens boligsociale funktion samt til tvillingeværktøj, regnskabsdatabase og ledighedsstatistik.

Fonden har endvidere igangsat en række yderligere temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2018.

BILAG

Administration

Tidligere forsøgsordning og salg af problemramte afdelinger

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

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

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



Sønderparken – Fredericia

Foto: Lars Just

Provenufonden yder rente- og afdragsfrie lån til den lejer, der køber sin bolig. Endvidere dækker fonden rimelige udgifter til blandt andet udstykning, der ikke fuldt ud kan henføres til de solgte boliger, udgifter til valuarvurderinger hvis denne ikke efterfølges af et køb, udgifter til udarbejdelse af tilstandsrapport samt halvdelen af udgiften til ejerskifteforsikring, hvis fonden vurderer behov herfor. De nærmere regler herfor er fastsat i regulativ af 12. januar 2006 om provenufonden.

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

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

Der er pr. 31. december 2017 indbetalt ca. 47 mio. kr. til provenufonden. Beløbet er opgjort efter fradrag af 30 procent lån til køberne.

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

Der foreligger ved udgangen af 2017 indberetning om i alt 61 konkrete salg til lejere samt salg af 1 ledig bolig.

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

ØVRIGE BILAG

Organisation

→ Lovgivningen mv.

→ Hovedtal fra fondens regnskaber

Lovgivningen mv.

Ved lov nr. 389 af 26/04/2017 skete der en ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om leje af almene boliger, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om ejerlejligheder. Efter loven yder Landsbyggefonden et tilskud på 5,9 mio. kr. årligt i årene 2017-2020 til medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling. Tilskuddet vil sammen med satspuljemidler 2017 sikre centerets drift i perioden 2017-2020. Loven ophævede desuden ejerlejlighedslovens forbud mod videreopdeling af ejerlejligheder, der indeholder almene boliger og friplejeboliger m.v., da det kan udgøre en barriere for udviklingen af de almene boligområder, herunder forhindre, at salg af boliger indgår som led i en genopretning af et udsat boligområde.

Lov nr. 653 af 08/06/2017 udmønter dele af aftalen om bandepakke III aftalt den 24. marts 2017. Loven giver kommunerne adgang til at nedlægge forbud mod, at en ejendom anvendes som samlingssted for en bestemt gruppe, f.eks. en rocker- eller bandegruppe, hvis denne anvendelse er egnet til at medføre væsentlig ulempe og utryghed for de omkringboende.

Herudover indføres i planloven en bestemmelse om pligt for bl.a. en ejendoms ejer til efter anmodning fra kommunen at oplyse, hvem der er bruger af ejendommen, hvis det er nødvendigt til brug for behandlingen af bl.a. en konkret sag om lovliggørelse af et ulovligt forhold.

Lov nr. 1049 af 12/09/2017 om ændring af lov om afgift af elektricitet reducerede udbygningen af solceller ved at afvikle den timebaserede afgiftsfritagelse for elektricitet produceret på VE-anlæg. Loven har særlig betydning for de personer, som får et tilsagn fra Energinet.dk om nettoafregning af PSO den 23. maj 2017 eller senere, idet disse ikke fremadrettet vil kunne nettoafregne deres elafgifter på timebasis. Ændringen til øjeblikafregning sker fra 1. april 2018, hvor Energinet.dk har udarbejdet det nødvendige register for at kunne administrere ordningen.

Med lov nr. 1556 af 19/12/2017 om ændring af lov om leje skete der en ændring af friplejeboligleverandørers lejeforhold. Det har siden 2015 været muligt at drive friplejeboliger i lejede lokaler. Lovændringen indebærer, at en hovedlejekontrakt mellem ejendommens ejer og en friplejeboligleverandør fremover vil være omfattet

af erhvervslejeloven i stedet for som i dag af boliglejelovgivningen. Lovforslaget medfører ingen ændring i beboernes retsstilling. Forslaget har heller ikke konsekvenser for huslejeniveauet i de omfattede friplejeboliger.

Med lov nr. 1561 af 19/12/2017 om fremme af digital kommunikation i boliglejerforhold blev der vedtaget en ændring af almenlejeloven, så det er valgfrit for parterne, hvilken skriftlig form, der kommunikeres i. Begge parter kan dog med 1 måneds varsel forlange sig fritaget fra digital kommunikation, ligesom personer (både lejere og udlejere), som er fritaget fra Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan frigøre sig ved at oplyse modparten herom. Meddelelse om opsigelse eller ophævelse fra udlejeren kan dog fortsat ikke sendes digitalt, da det kan få vidtgående konsekvenser for lejeren at overse en sådan meddelelse. Endvidere tydeliggøres det, at ind- og fraflytningsrapporten kan udleveres til lejeren på synet ved fremsendelse digitalt til en af lejeren medbragt enhed fx mobiltelefon. Der skal således ikke nødvendigvis ske fysisk udlevering.

Lov nr. 1562 af 19/12/2017 om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer tilpassede lovens anvendelses- og støttemuligheder. Fordelingen af byfornyelsesmidlerne til kommunerne ændres, så der efter ansøgning uddeles én udgiftsramme årligt til alle kommuner. Byfornyelsesmidlerne bliver uddelt på baggrund af de gældende objektive kriterier, der afspejler byfornyelsesbehovet i alle kommunerne i både større og mindre byer. Den tildelte ramme kan anvendes til alle beslutningstyper. Dermed ophæves de i loven fastsatte udgiftsrammer til områdefornyelse, bygningsfornyelse i områder, der har fået tilsagn om områdefornyelse, samt puljen til afhjælpning af kondemnable forhold. Den statslige refusionsprocent fastsættes til 50 pct. for alle beslutningstyper.

Ny finansieringsmodel

Regeringen har i november 2017 fremlagt en ny model for finansiering af lån i den almene boligsektor, og regeringen har indgået aftale med realkreditinstitutterne om omlægning af eksisterende statsstøttede lån, samt lån til renovering med støtte fra Landsbyggefonden.

Aftalen indebærer, at realkreditinstitutterne fortsat varetager udlånene til almene boliger. Staten garanterer 100 pct. for udlånene og for de nye almene realkreditobligationer, som placeres i egne kapitalcentre, som fremover vil blive anvendt til finansiering af udlånene.

Med aftalen betaler realkreditinstitutterne en provision til staten for at modtage statsgarantien (0,12 pct. af hovedstolen).

For at sikre kvaliteten i kreditvurderingerne afhænger realkreditinstitutternes indtjening af, at staten ikke lider tab. Det indgår således i aftalen, at kreditinstitutterne

i en konkurssituation, hvor staten lider tab, vil miste en del af et på forhånd aftalt beløb og således dække en del af statens tab.

De kommunale garantier fastholdes på samme niveau som i dag, men garantien stilles frem over for staten og ikke over for realkreditinstituttet. I praksis vil det betyde, at staten overtager den begrænsede risiko for udlånet som realkreditinstitutterne har i dag.

For at opnå en større rentebesparelse ved omlægningen kan staten vælge at opkøbe de nye særlige almene realkreditobligationer finansieret ved at udstede statsobligationer.

På lignende vis kan staten opkøbe KommuneKredits obligationer, som finansierer kommunale ældreboliger med 100 pct. garanti. KommuneKredit vil fortsat stå for finansieringen af kommunale ældreboliger.

Der er udstedt følgende administrative forskrifter:

Bekendtgørelse nr. 1113 af 29. september 2017 om mærkning af demensegnede plejeboliger.

Bekendtgørelse nr. 423 af 28. april 2017 om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. vedrørende effektivisering.

Bekendtgørelse nr. 422 af 28. april 2017 om ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. vedrørende hårde hvidevarer.

Bekendtgørelse nr. 252 af 21. marts 2017 om støtte m.v. til inklusionsboliger for psykisk og socialt sårbare personer

Bekendtgørelse nr. 1063 af 7. september 2017 om Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtte 2015 til 2018.

Bekendtgørelse nr. 1113 af 29. september 2017 om mærkning af demensegnede plejeboliger.

Bekendtgørelse nr. 1223 af 22. november 2017 om udlejning af almene boliger m.v.

Bekendtgørelse nr. 1591 af 15. december 2017 om statsrefusion og tilskud samt regnskabsaflæggelse og revision på visse områder inden for Børne- og Socialministeriets, Beskæftigelsesministeriets, Udlændinge- og Integrationsministeriets og Transport-, Bygnings- og Boligministeriets ressortområder.

Landsbyggefonden har ikke udsendt nye regulativer.

Hovedtal fra fondens regnskaber

Resultatopgørelse, uddrag

	2017	2016	2015	2014	2013
			- 1.000 kr. -		
Indtægter:					
Forskelsleje m.m.	13.445	13.484	13.513	13.484	13.417
Finansiell nettoindtægt (inkl. kurstab og kursgevinst mv.)	68.588	48.614	6.931	56.788	31.606
			- 1.000 kr. -		
Udgifter:					
Administrations- omkostninger	48.264	48.814	49.003	42.913	45.301
Temaundersøgelser, erfaringsformidling, portaler mv.	11.077	10.073	22.514	24.613	22.832
Dækning af afdelingsmidler, garantiordning mv.	0	-366	101	410	4.022
Årets resultat	22.692	3.577	-51.174	2.336	-27.132



Balance pr. 31. december, uddrag

	2017	2016	2015	2014	2013
Aktiver:					- 1.000 kr. -
Anlægsaktiver					
Udlån, nybyggeri	22.245.276	21.529.406	21.026.185	20.449.052	20.129.660
Udlån, driftsstøtte mv.	7.008.191	6.225.478	5.442.444	4.776.552	4.240.769
Omsætningsaktiver					
Bankbeholdning mv.	1.011.598	1.192.335	724.823	1.026.084	1.232.823
Obligationsbeholdning	4.359.636	3.824.003	3.688.972	2.685.402	2.601.446
Statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	6.041.896	5.906.896	5.439.396	4.470.996	4.446.618
Passiver:					
Egenkapital					
Disponibel reservefond	96.035	71.689	67.946	122.306	122.350
Landsdispositionsfondens	-15.130	-105.100	-146.609	-297.759	116.284
Gældsforpligtelser – kort og langfristede:					
Finansiering af nybyggeri:					
- Statslån	7.252.487	7.257.445	7.259.581	7.260.908	7.261.781
- Kommunalån	14.047.443	13.302.404	12.778.376	12.191.210	11.837.490
- Pligtmæssige bidrag	909.328	909.429	927.939	927.939	927.939
Disponeret driftsstøtte	1.982.949	1.881.949	1.606.884	1.099.924	1.019.721

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 tilsagngivning om støtte til renovering mv. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en regarantiforpligtelse pr. 31.12.2017 på max. 31,9 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 70 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfondens er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002-2017-tilsagn udgør ca. 11 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er optaget statslån i 2017 for ca. 135 mio. kr. Der er samlet for perioden 2007-2017 overført ca. 6,0 mia. kr. vedrørende afholdte driftsstøtteudgifter til finansielle anlægsaktiver, som først indgår senere. Posten forventes afviklet inden udgangen af 2029.

ØVRIGE BILAG

Ordforklaringer

Afkastresultater.

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

Almene boligorganisationer.

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

BBR.

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

Beboerrådgiver.

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

Berigtigelsestidspunkt.

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

Boligafdelinger.

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

Boligportal.

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

Byggeskadefonden/Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse.

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

Driftssikring.

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

Erhvervsafdelinger.

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

1-års eftersyn.

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

5-års eftersyn.

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

Fondens regaranti.

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

Fondsbeholdning.

Beholdning af f.eks. obligationer. Forbedringsarbejder. Ændring, der hæver bygningens og boligens standard og tilføjer 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.

Grundkapital.

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

Garantiordning for afdelingsmidler.

Landsbyggefonden indestår for tab på afdelingsmidler udlånt til andre afdelinger.

Handicapportalen.

Særlig portalafdeling vedrørende tilgængelighed og handicapegnethed.

Hjemfaldsafløsning.

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

Huslejesikring.

Supplerende 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.

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

Inklusionsboliger.

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



Integrerede byggerier.

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

Kapitalforvaltning (den almene boligsektor).

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

Landsdispositionsfonden.

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

Magnesiumplader-MgO.

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

Maksimumbeløb.

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

Nettoprovenu.

Det overskud, som indbetales til Landsbyggefonden efter salg af almene boliger, når en række udgifter er afholdt.

Nybyggerifonden.

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

Offentligt støttet byggeri.

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

Offentligt støttetilsagn.

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

Omprioriteringslov.

Driftsstøttelov som efter ansøgning i en årrække nedsætter en boligafdelings

kapitaludgifter bl.a. ved hjælp af løbetidsforlængelse og forøget statsstøtte i en periode.

Porteføljeleje.

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

Provenufonden.

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

Referenceramme.

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

Regulativ.

Landsbyggefondens regler udstedt i medfør af loven vedrørende bl.a. indbetalinger til landsdispositionsfonden, støtte til opretning/renovering, særlig driftsstøtte og tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

Reguleringskonto.

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

Rykningspåtegninger.

Ved omlægning af foranstående realkreditlån skal Landsbyggefonden respektere, at den nye belåning afløser den gamle. Der tinglyses derfor i hvert enkelt tilfælde en påtegning herom til fondens pantebrev.

Samejeoverenskomst.

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

Servicearealer.

Arealer, der anvendes til omsorgs/ og servicefunktioner, som normalt ikke foregår i en selvstændig bolig og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger. Servicearealet udgør en selvstændig erhvervsafdeling.

Skæringsdato.

Tidspunkt for et byggeris overgang fra anlæg til drift.



Social og forebyggende indsats.

Helhedsorienteret støtteordning, hvor Landsbyggefonden kan yde tilskud til problemramte boligafdelinger, herunder tilskud til nedsættelse af huslejen. Støtteordningen blev indført i 2006 efter en lovændring.

Støtte til renovering mv.

Løbende ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden i h.t. almenboligloven. Beboerbetalingen på de realkreditlån, som finansierer renoveringen, er ved loven fastsat til en begyndelsesydelse på mindst 3,4 % p.a. af anskaffessummen. Beboerbetalingen indekseres årligt med 75 % af pris- eller lønudviklingen (den laveste). Forskellen mellem den markedsbestemte ydelse på realkreditlånet og beboerbetalingen er ydelsesstøtten, som betales af Landsbyggefonden.

Særlig driftsstøtte.

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

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.



lbf.dk
